GENTRIFICATION ET PAUPÉRISATION AU CŒUR DE L'ÎLE-DE-FRANCE

ÉVOLUTIONS 2001-2015

MAI 2019
2.18.031







www.iau-idf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME
îledeFrance

Gentrification et paupérisation au cœur de l'Ile-de-France

Evolutions 2001-2015

Avril 2019

IAU île-de-France
15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
http://www.iau-idf.fr

Directeur général : Fouad Awada
Département Habitat et Société
Directeur : Martin Omhovere
Étude réalisée par Mariette Sagot
N° d'ordonnancement : 2.18.031

Crédit photo : Lecroart / IAU îdF

Sommaire

Introduction

La question sociale et son intrication avec la dimension spatiale a fortement ressurgi avec le mouvement des gilets jaunes. Beaucoup d'encre a coulé pour en décrypter les tenants et aboutissements possibles.

Côté social, la hausse continue des dépenses contraintes (logement, remboursement d'emprunt, charges, transports, …) - dont le prix du gasoil n'est qu'un détonateur - le sentiment d'injustice fiscale, et l'absence de perspective pour nombre de ménages ont alimenté la révolte. Elle s'inscrit sur un fond de peur du déclassement des classes moyennes mise en avant de longue date par les travaux de Maurin et Goux[1], ou ceux de Chauvel[2], et d'un déterminisme social encore fortement ancré en France. Comme l'ont montré les travaux de France Stratégie[3] et ceux de l'IAU et de l'Insee sur l'Ile-de-France[4], un enfant d'ouvrier a très peu de change de monter dans la hiérarchie sociale. Pierre Rosenvallon[5] note, en effet, que « ce n'est pas la société des exclus, des chômeurs, des Rmistes qui est dans la rue et qui occupe les ronds-points …. c'est la *société des petits* qui s'exprime, celle du salariat modeste, des petites classes moyennes, des auto-entrepreneurs, petits commerçants ou artisans, qui bat le pavé… ». Parmi les participants, quelques retraités côtoient les salariés.

La dimension territoriale a aussi été largement mise en avant, et souvent de façon caricaturale, opposant deux France, celle des métropoles qui « gagnent » et celle de la périphérie qui « perd », sans considérer l'hétérogénéité de ces dits territoires et la diversité des espaces qui les constituent[6]. La hausse du coût du carburant touche avant tout ceux qui doivent utiliser leur voiture pour aller travailler ou se déplacer au quotidien. Ils résident, pour la plupart, dans des territoires où les transports en commun sont peau de chagrin et notamment les couronnes périurbaines éloignées de pôles d'emploi. Les travaux de l'IAU[7] ont quantifié l'impact de l'éloignement du centre de la région sur le recours à la voiture : dans les espaces mal desservis situés hors de l'agglomération de Paris, 86 % des actifs utilisent leur voiture, pour seulement un quart dans l'hyper-centre (Paris et quelques communes limitrophes). Cette dépendance automobile résulte pour partie des politiques urbaines mises en place dans les années 70, favorisées par l'Etat à travers ses dispositifs d'aide à l'accession à la propriété. Divers observateurs ont toutefois noté la stabilité du poids des dépenses liées à l'essence depuis 1990, au contraire de celle des logements en forte hausse notamment en Ile-de-France d'où est d'ailleurs parti le mouvement des Gilets jaunes, pointant un autre enjeu : celui des captifs des transports en commun qui ne peuvent accéder à un emploi stable faute de détenir une voiture.

Cette étude sur la géographie sociale en Ile-de-France et son évolution depuis le début des années 2000 contribue à sortir de ces oppositions frontales et globalisantes « métropole » versus « espace périphérique ou rural ». Elle donne à voir la structuration sociale du territoire francilien en partant de l'échelle communale, voire du quartier (iris) et souligne la lente évolution de ce paysage social. La région est un espace systémique où le devenir de chaque territoire est en prise à un jeu de forces qui tend à une polarisation des espaces les plus aisés et les plus pauvres.

---

[1] Goux Dominique, Maurin Eric, *Les nouvelles classes moyennes*, Que sasi-je n°3982, Puf, 2013
[2] Chauvel Louis, *Les classes moyennes à la dérive*, Seuil, La République des idées, 2006
[3] Dherbécourt Clément, Nés sous la même étoile ? Origine sociale et niveau de vie, France Stratégie, Note d'Analyse n°68, juillet 2018
[4] Poncelet Thomas, Sagot Mariette, Trigano Lauren, Gravir l'échelle sociale est plus aisé en Ile-de-France qu'en province, IAU-Idf, Note rapide n°734, décembre 2016
[5] Pierre Rosanvallon « La révolte des *gilets jaunes* révèle le basculement dans un nouvel âge du social », Le Monde du 8 décembre 2018
[6] Delpiou Aurélien, La couleur des gilets jaunes, laviedesidées.fr, 23 novembre 2018 ;
[7] Louchart P et Sagot M : Le quotidien des Franciliens à travers leurs déplacements : une multitude d'agendas, IAU-idF, Note rapide n° 745, mai 2017

I – Les tensions inégalitaires dans la région capitale

La diversité sociale des territoires est largement héritée du passé. Elle porte les traces des choix économiques (implantation des anciennes zones industrielles, de l'habitat ouvrier et effets des délocalisations…). Elle reflète aussi les politiques urbaines et de logements menées dans les années 60 et 70 notamment, avec la construction des ZUP, la construction de logements sociaux en banlieue rouge, puis le développement des aides à l'accession à la propriété. Dans le même temps, le parc social s'ouvrait aux familles d'immigrés avec l'autorisation du regroupement familial au milieu des années 70. Elle renvoie aussi aux politiques actuelles, à l'emploi (inégalités de revenu dans un contexte de maintien d'un chômage de masse depuis les chocs pétroliers des années 70), à la situation du marché du logement dont les prix et les loyers et le type d'habitat dessinent la hiérarchie spatiale des territoires, et aux stratégies individuelles : recherche d'entre-soi (quartier ressource ou habitus de classe), mise à distance, valorisation de la diversité, etc. Tous ces facteurs interagissent et s'alimentent. Le territoire agit comme une caisse de résonnance de la situation socio-économique des Franciliens et des inégalités.

I-1 L'évolution du contexte économique entre 2000 et 2015

L'Ile-de-France se distingue par sa puissance économique en France. Si elle abrite 18,8 % de la population française, elle produit 30,5 % des richesses et concentre 22,3 % des emplois en 2015. Riche en emplois tertiaires favorables à l'activité féminine, son taux de chômage est inférieur de près d'un point au taux national.

Une croissance soutenue peu riche en emplois

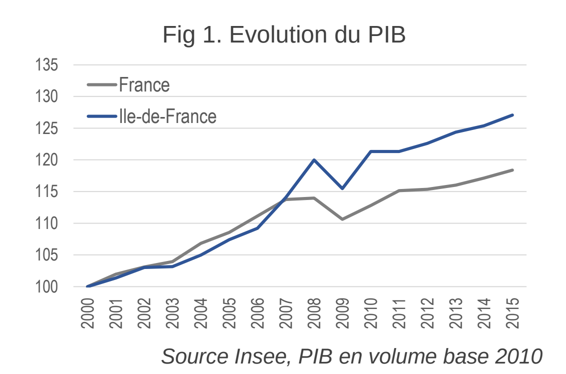
La période 2010-2015 est marquée par le ralentissement économique qui a suivi la crise de fin 2008. Le PIB recule en 2009 mais se redresse dès 2010. L'emploi va baisser sur deux années consécutives en France (-362 000 emplois perdus) et en Ile-de-France (-69 000 emplois). Il ne retrouvera son niveau de 2007 que fin 2012 en France et fin 2011 en Ile-de-France. Globalement, sur l'ensemble de la période 2000-2015, la région renforce sa puissance économique, son PIB en volume s'accroit plus fortement qu'en France (+ 27 % contre + 18 % pour la France) (fig 1). Mais ce dynamisme économique a été plus pauvre en emplois : l'emploi s'y est globalement accru au même rythme qu'en France (+ 7 %), avec un rattrapage en fin de période (fig 2).

Le taux de chômage, qui connait un point bas début 2008, repart à la hausse. Il faut attendre début 2017 pour que la courbe s'inverse (fig 3).

Un chômage plus élevé en 2015

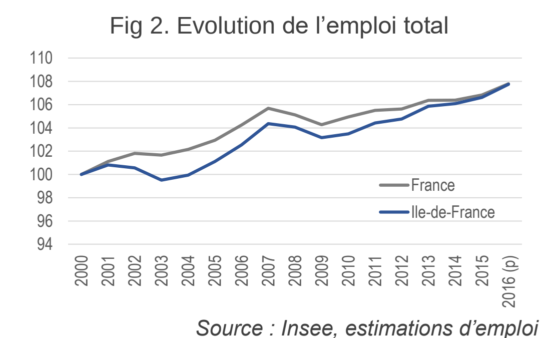
Juste avant la crise de 2008, le taux de chômage connait un point bas (6,3 %), retrouvant les niveaux du début des années 2000 caractérisées par une embellie économique. Depuis la crise, il repart à la hausse. La courbe ne s'inverse qu'en 2017. Fin 2015, le taux de chômage est nettement plus élevé (8,8 %) qu'au début des années 2000.

Fig 1. Evolution du PIB



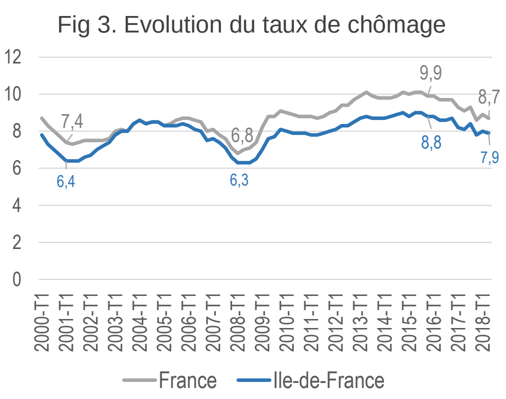
Source Insee, PIB en volume base 2010

Fig 2. Evolution de l'emploi total



Source : Insee, estimations d'emploi

Fig 3. Evolution du taux de chômage



Source : Insee

I-2 Plus de cadres et de ménages aisés mais aussi plus de précarité qu'en France

La concentration de sièges sociaux et de fonctions de commandement en Ile-de-France se traduit par une surreprésentation de cadres : 34,5 % des ménages dont la personne de référence est cadre vivent en Ile-de-France en 2015. La part des personnes de référence « cadres » est plus de deux fois plus élevée en Ile-de-France qu'en province (22,1 % contre 9,3 %) (fig 4). Mais l'écart avec la province augmente plus faiblement depuis une dizaine d'années, après s'être fortement creusé jusqu'au milieu des années 2000.
Parallèlement, le recul de l'industrie et les départs à la retraite continuent de réduire la part des ménages « ouvriers » partout en France. Et le vieillissement de la population se traduit par une hausse des ménages de « jeunes » retraités.

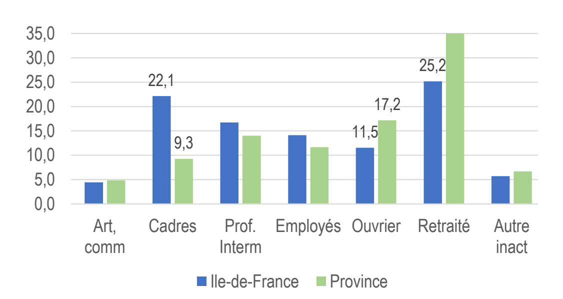
Une surreprésentation forte de ménages aisés en Ile-de-France

La distribution comparée des niveaux de vie entre l'Ile-de-France et la France métropolitaine atteste aussi de la forte concentration de ménages aisés dans la région capitale (fig 5). En 2015, le niveau de vie des Franciliens les plus riches - appréhendé par le 9e décile – est supérieur de 23 % à celui des Français du même décile (encadré 1). Le revenu médian est supérieur de 10 % à celui de la France. En revanche, en bas de la distribution, le rapport s'inverse, le niveau de vie des Franciliens les plus modestes s'avère un peu plus faible que celui des Français les plus modestes, avec un écart de 4,7 % pour le 1er décile. Les 20 % des ménages franciliens les plus modestes ont des niveaux de vie similaires aux 20 % des ménages modestes français. Plus on monte dans l'échelle des niveaux de vie, plus l'écart se creuse en faveur de la région.
Depuis une dizaine d'année, les revenus des ménages franciliens modestes à moyens tendent à se rapprocher des niveaux nationaux. En haut de la distribution, les écarts se sont creusés jusqu'à 2011, mais s'atténuent légèrement entre 2012 et 2015.

Le taux de pauvreté est orienté à la hausse

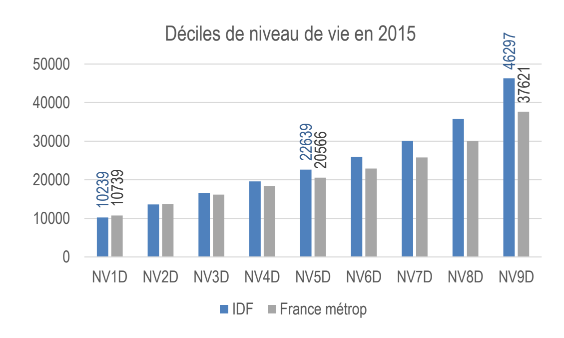
Le taux de pauvreté est mesuré de façon relative en référence à la médiane nationale des niveaux de vie (encadré 1). Il est clairement orienté à la hausse tant en France qu'en Ile-de-France depuis la crise de 2008 (fig 6). En 2015, le taux francilien est supérieur de 1 point au taux national (15,9 % contre 14,9 %). En dépit d'un taux de chômage

Fig 4. Surreprésentation des ménages dont la personne de référence est cadre



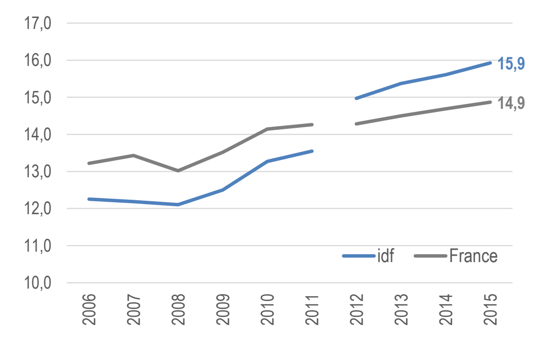
Source : Insee, recensement 2015

Fig 5. Concentration de ménages aisés



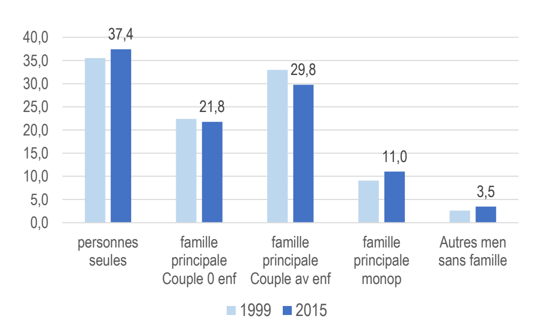
Source : Insee-DGI, Filosofi 2015

Fig 6. Le taux de pauvreté orienté à la hausse



Source : Insee, RFL 2006-2011, Filosofi depuis 2012

Fig 7. Hausse des personnes seules
et des familles monoparentales (1999-2015)



Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

moins élevé, la métropole francilienne est pourvoyeuse de petits boulots, souvent précaires et à temps partiel, dans les secteurs de la restauration et de l'hôtellerie, des services aux particuliers, dans la construction ou l'entretien.
Cette montée de la pauvreté est corrélée à celle du chômage, et notamment celui des jeunes. Elle peut aussi être reliée à la progression des ménages dont les ressources reposent sur un seul adulte, par suite de mise en couple plus tardive, de l'instabilité des unions et, pour partie, du vieillissement de la population. En 2015, l'Ile-de-France compte 594 000 ménages de plus qu'en 1999 ; parmi eux, près des trois-quarts (72 %) sont des personnes seules ou des familles monoparentales. En 2015, un peu moins de la moitié des ménages franciliens sont des personnes seules ou des familles monoparentales (46,8%), 3,4 points de plus qu'en 1999 (fig 7).

Encadré 1 - Eléments de définition sur les revenus et la pauvreté

Les données portent sur l'ensemble des ménages fiscaux ordinaires dont le niveau de vie est positif ou nul. En sont donc exclus les sans domicile et les personnes vivant en institution.

Les statistiques sont issues du fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) depuis 2012 et le dispositif Revenus fiscaux localisés (RFL) pour les années antérieures. Dans le nouveau dispositif, les ménages faisant leur déclaration de revenu dans le département où se trouve leur résidence secondaire sont pris en compte et localisés à l'adresse de leur déclaration d'impôt. Dans l'ancien système, ils étaient exclus si leur résidence principale se trouvait dans un autre département. Deuxième différence, dans FiLoSoFi, seuls les ménages ayant fait une déclaration dans l'année sont conservés ; dans l'ancien dispositif, les ménages ayant fait une déclaration les deux années antérieures étaient pris en compte qu'ils aient ou non rempli une déclaration l'année en cours

Le revenu disponible : il comprend les revenus déclarés à l'administration fiscale (revenus d'activité, retraites et pensions, indemnités de chômage et certains revenus du patrimoine), les revenus financiers non déclarés, qui sont ici imputés (produits d'assurance-vie, livrets exonérés, plans d'épargne en actions, livrets d'épargne populaire, comptes épargne logement, plans épargne logement), les prestations sociales perçues et, jusqu'en 2015, la prime pour l'emploi. Tous ces revenus sont nets des impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, contribution sociale généralisée, contribution à la réduction de la dette sociale et autres prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine).

Le niveau de vie est le revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Il est le même pour tous les membres du ménage.

Unité de consommation : Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le niveau de vie médian partage la population en deux. La moitié des personnes disposent d'un niveau de vie inférieur, l'autre moitié d'un niveau de vie supérieur.

Les déciles : Si on ordonne une distribution des niveaux de vie, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales : le premier décile (noté généralement D1) est le niveau de vie au-dessous duquel se situent 10 % des personnes ; le neuvième décile (noté généralement D9) est niveau de vie au-dessous duquel se situent 90 % des personnes.

Le rapport interdécile D9/D1 des niveaux de vie est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.

L'indice de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités de niveaux de vie. Il varie entre 0 et 1. Il est égal à 0 dans une situation d'égalité parfaite où tous les niveaux de vie... seraient égaux. A l'autre extrême, il est égal à 1 dans une situation la plus inégalitaire possible, celle où tous niveaux de vie sauf un seraient nuls. Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé.

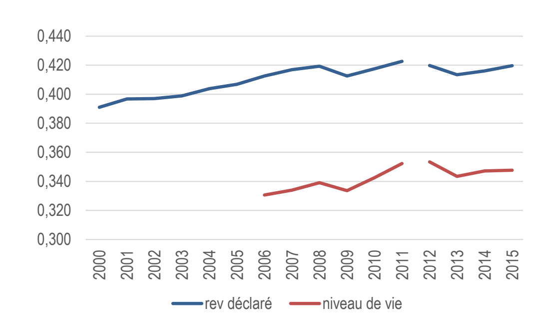
Pauvreté monétaire : une personne est considérée comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution nationale des niveaux de vie. Le seuil à 60 % du niveau de vie médian est privilégié en Europe. Le taux de pauvreté correspond à la proportion de personnes dont le niveau de vie est inférieur à ce seuil, soit 1 026 euros par mois en France métropolitaine en 2016 (1017 euros en 2015).

I-3 Accentuation des inégalités

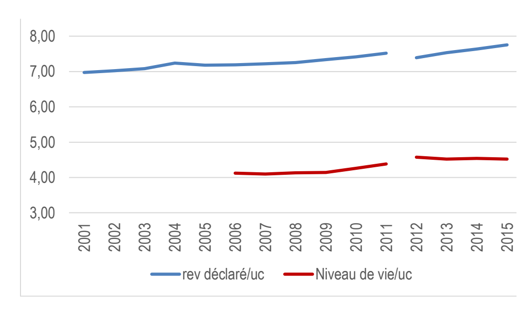
L'Ile-de-France est la région où les inégalités sont les plus marquées du fait de la concentration de populations très aisées. Depuis le début des années 2000, tous les indicateurs d'inégalité (encadré 1) attestent d'une hausse des inégalités dans la région, qu'ils portent sur les revenus déclarés avant redistribution ou sur les niveaux de vie (fig 8). L'évolution n'est toutefois pas uniforme sur la période et atteste d'une certaine stabilisation sur les années 2012-2015. Avant 2008, la progression des inégalités de revenu déclaré est soutenue, elle se fait par le haut : les revenus augmentent davantage en haut de l'échelle des revenus qu'en deçà (fig 9). Sur les trois années qui suivent la crise de fin 2008, les inégalités tant de revenu déclaré que de niveau de vie se sont creusées par le bas, les ménages pauvres et modestes ayant été davantage exposés au retournement économique. Depuis 2012, si les inégalités de revenus *déclarés* continuent de se creuser, les ménages du 1er décile, les plus pauvres, enregistrant une baisse de revenu en euros constants, les *niveaux de vie* tendent à stagner pour tous. Le système redistributif contribue donc à amortir la baisse du pouvoir d'achat des plus démunis entre 2012 et 2015.

Fig 8. Indicateurs d'inégalité

Indice de Gini



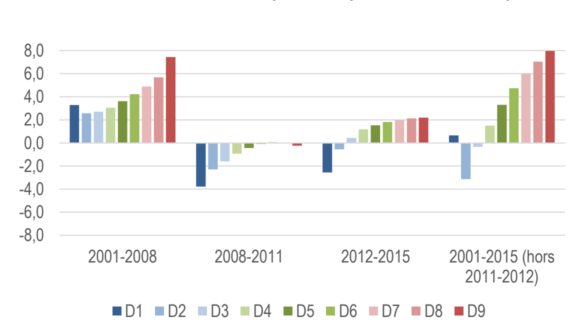
Rapport inter-décile D9/D1



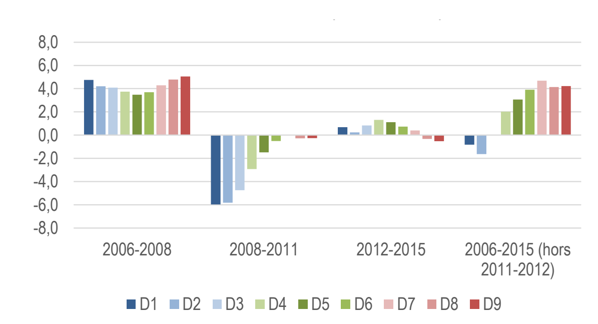
Source : Insee, RFL de 2006 à 2011, Filosofi depuis 2012

Fig 9. Evolution des revenus déclarés et des niveaux de vie par décile

Revenus déclarés par uc (euros de 2015)



Niveaux de vie (euros de 2015)



Source : Insee, RFL de 2006 à 2011, Filosofi depuis 2012

Note de lecture : en raison d'un changement méthodologique en 2012, les évolutions 2001-2015 sont calculées hors évolution 2011-2012.

I-4 Le logement, un marqueur social de plus en plus fort

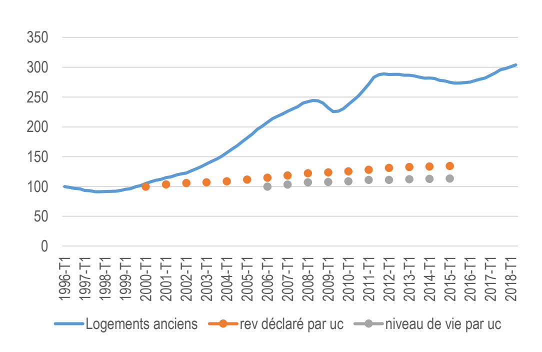
Dans un contexte d'envolée des prix immobiliers – les prix des logements anciens franciliens ont été multipliés par trois entre 1999 et 2018 (fig 10) – le statut d'occupation et le logement sont devenus des marqueurs sociaux plus forts et participent de plus en plus à la différenciation sociale.

Les profils de revenu des ménages sont très différents d'un statut à l'autre (fig 11). En 2015, 57 % des ménages propriétaires relèvent des quatre déciles les plus aisés. Inversement, près de sept ménages du parc HLM sur dix appartiennent aux quatre déciles les plus modestes. La répartition des locataires du privé est plus équilibrée, avec toutefois une présence plus marquée en bas de l'échelle des revenus, dans le parc le moins valorisé. En 2015, le revenu moyen déclaré par uc des ménages propriétaires est supérieur de 30 % au revenu moyen de l'ensemble des ménages, le revenu des locataires est inférieur à la moyenne, de 12 % pour les locataires du privé, de 45 % pour les locataires HLM-SEM.

Entre 2001 et 2015, les écarts de richesse entre les statuts d'occupation se sont accrus. Les propriétaires franciliens sont devenus relativement plus aisés et les locataires HLM-SEM, plus pauvres (fig 13). La part des propriétaires appartenant aux trois déciles les plus bas a reculé de 2 points et s'établit à 14 %. Dans le parc HLM elle a augmenté de 4 points. Le profil de revenu des locataires du privé est resté relativement stable.

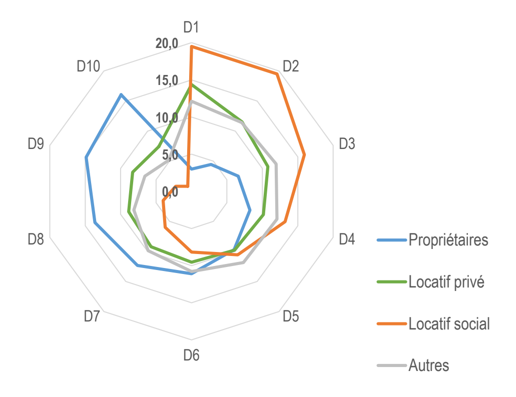
Depuis 1999, le parc en propriété a accueilli les deux-tiers de la progression des ménages « cadres ». A l'inverse, le parc HLM a hébergé 47 % des familles monoparentales supplémentaires.

Fig 10. Le prix des logements anciens multiplié par trois entre 1999 et 2018, le revenu déclaré des ménages par 1,34 entre 2000 et 2015



Source Insee, Base biens des notaires, Ile-de-France

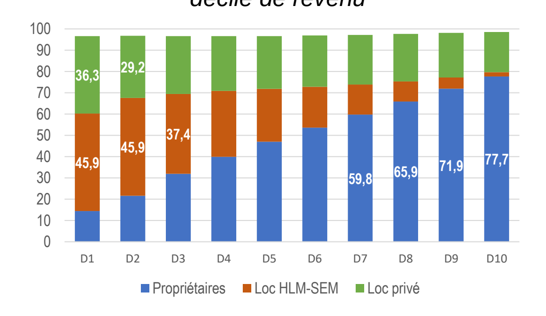
Fig 11. Profil de revenu des ménages franciliens selon le statut d'occupation, 2015



Source Filocom 2015

Fig 12. Plus de locataires parmi les ménages modestes, plus de propriétaires parmi les ménages aisés

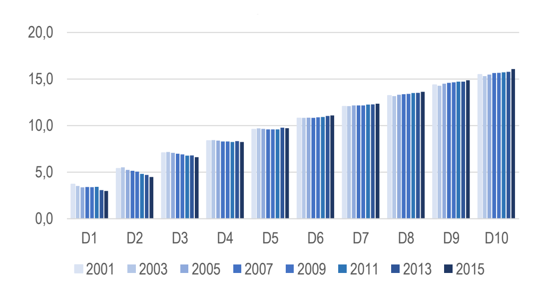
Répartition par statut d'occupation dans chaque décile de revenu



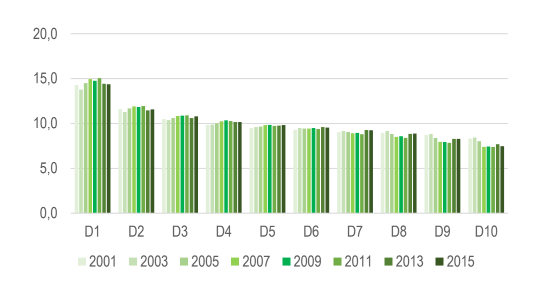
Source Filocom 2015

Fig 13. Profil des ménages franciliens par statut d'occupation – évolution 2001-2015

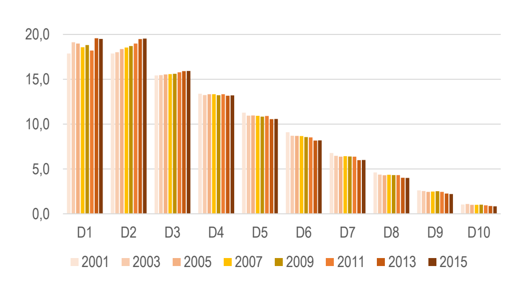
Propriétaires



Locataires du parc libre



Locataires du parc HLM-SEM



Source Filocom 2001 à 2015

Encadré 2 - Les types de logement dans Filocom

Le fichier Filocom renseigne sur les logements et leur occupation. Filocom est le résultat du traitement automatisé des données issues du fichier de la taxe d'habitation (TH), auquel sont rapprochés le fichier de la taxe foncière (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires ainsi que le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il distingue quatre statuts d'occupation :

- les propriétaires occupants,
- les locataires du parc privé locatif (lorsque le propriétaire n'est pas un organisme HLM ou une SEM),
- les locataires du parc HLM-SEM,
- les autres (locataires de collectivités publiques, occupants à titre gratuit, bail rural)

Filocom ne fait que préciser le type de propriétaire du parc locatif occupé au 1er janvier (HLM-SEM, privé ou autre). Le caractère « social » du parc « locatif HLM-SEM » n'est pas avéré, car il peut comprendre des logements libres de toute convention. Par ailleurs, des logements conventionnés (n'appartenant pas au parc HLM/SEM) peuvent être comptabilisés dans le parc privé. Pour dénombrer le parc locatif social, il est préférable d'utiliser les données RPLS qui sont utilisées pour le décompte SRU. Le Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) a été créé au 1er janvier 2011 en lieu et place de l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS, 1987 à 2010). Il a pour objectif de dresser annuellement l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux. En 2015, l'Ile-de-France compte 1 134 103 ménages dans le parc HLM selon le recensement, 1 192 570 ménages dans le parc HLM-SEM selon Filocom, 1 220 290 ménages dans le parc social selon RPLS. En comptant les logements inoccupés, RPLS comptabilise 1 264 774 logements sociaux en Ile-de-France en 2015.

I-5 Forte hausse de la propriété et des meublés entre 1999 et 2015

La propriété a fortement soutenu la croissance du parc de résidences principales depuis 1999 : parmi les 594 000 résidences supplémentaires que compte la région en 2015, sept sur dix (420 000) concernent des logements occupés en propriété, d'après les recensements. Un autre parc s'est nettement développé, celui des meublés, chambres d'hôtel et sous-locations (+117 000), alors que la part des logements locatifs libres loués vides a peu évolué (+41 000). Le parc de logements sociaux a augmenté de 78 000 logements, et le nombre de logements gratuits a diminué de 63 000 unités.

Cette évolution n'a été uniforme ni dans le temps, ni dans l'espace. La propriété s'est surtout développée au début des années 2000 quand le parc HLM progressait peu. La situation s'est profondément modifiée après la crise de 2008 : la propriété chutait quand la construction de logements sociaux se redressait pour soutenir une construction atone (fig 14).

Les évolutions territoriales sont aussi très différenciées. Le nombre de logements locatifs privés loués libres a reculé à Paris (-71 000) et dans les Hauts-de-Seine (-4 500), tandis que les meublés y progressaient respectivement de 53 600 et 15 200 unités. Cette érosion du locatif libre ne concerne que ces deux départements (fig 16).

Les facteurs de ces évolutions ont bien été mis en évidence dans les travaux de l'IAU, l'Insee et l'Apur sur l'Enquête logement[8]. Le recul du secteur libre à Paris et dans les Hauts-de-Seine tient pour partie à l'arrivée à l'échéance des dispositifs mis en place pour soutenir la production de logements locatifs (« Besson », « De Robien », « Scellier », « Borloo », « Duflot ») et à l'arrêt consécutif de la mise en location de ces logements à l'issue d'une période minimale de location. Une partie des logements locatifs anciens ont aussi été convertis en logements sociaux, notamment sur Paris. La forte hausse des meublés résulte du choix de certains bailleurs privés d'adopter une réglementation plus souple et d'une fiscalité plus avantageuse que celle de la location vide (bail d'un an plutôt que trois ; déduction d'une partie des revenus de location du revenu imposable pour les meublés).

Fig 14. Ménages par statut d'occupation
évolution en volume 1999-2015

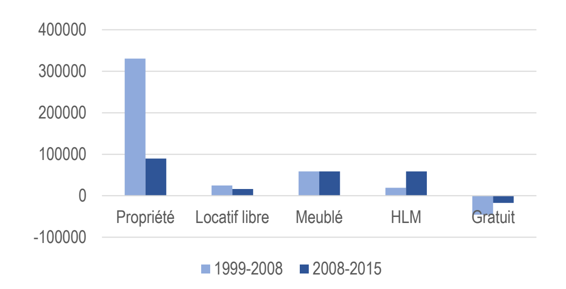
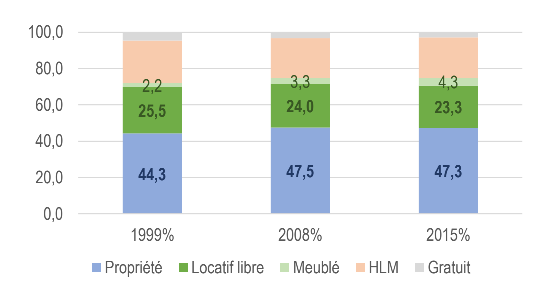
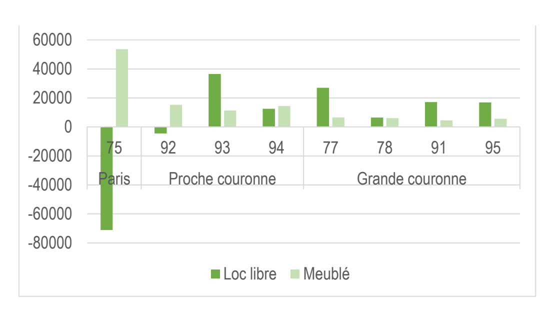


Fig 15. Hausse sensible de la propriété et des meublés (Répartition par statut (%))



Source Insee, Recensements 1999, 2008 et 2015

Fig 16. Parc locatif libre : recul à Paris et dans les Hauts-de-Seine entre 1999-2015



Source Insee, Recensements 1999 et 2015
Note : la catégorie « meublés » rassemble aussi la sous-location et les chambres d'hôtel

[8] Guillouet JJ (coord), Les conditions de logement en Ile-de-France, Edition 2017, d'après l'enquête logement 2013, IAU idf, Apur, Insee, 2017

I-6 Une période marquée par une forte baisse de la mobilité résidentielle

Des travaux récents de l'IAU Île-de-France, l'Insee et la DRIEA montrent que les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements en Ile-de-France[9]. Ils rattachent la faiblesse de la mobilité résidentielle à celle de la construction neuve et aux prix élevés des logements. Elle traduit les difficultés des ménages à dérouler leur parcours résidentiel. Le parc social devient de moins en moins une étape en vue d'un projet d'accession à la propriété, mais un parc refuge dans un contexte de prix des logements élevés tant à l'achat qu'à la location dans le secteur libre.

Sur la période 2001-2015, le fichier Filocom atteste globalement de cette baisse de mobilité dans le parc de logements avec une légère reprise en fin de période liée à celle de la construction (fig 17 et 18). C'est dans le parc social que cette baisse de la mobilité a été la plus forte : la part des ménages emménagés depuis 2 ans ou moins est passée de 34,8 % en 2001 à 27,5 % en 2015, perdant 7 points. Mais cette chute de la mobilité a surtout été très forte dans les années 2000. Elle marque le pas depuis en raison de la relance de la construction dans le parc locatif. Le ralentissement de la mobilité, en entravant les parcours résidentiels, tend à cristalliser la structuration sociale du territoire.

Fig 17. Ancienneté d'emménagement en 2015 selon le statut d'occupation

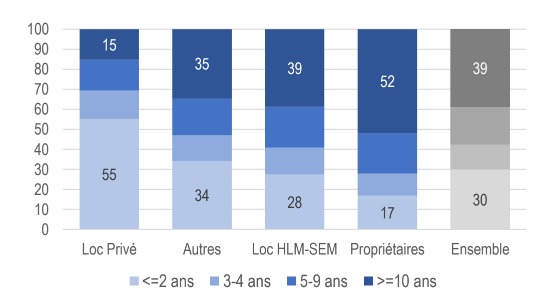
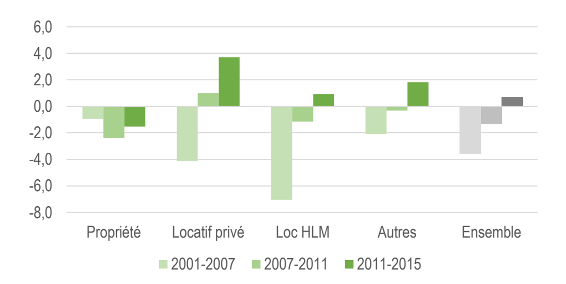


Fig 18. Forte baisse de la mobilité dans le parc social depuis 2001
Evolution de la part des emménagés récents (deux ans au plus)



Source Filocom 2001 à 2015

Note : Entre 2001 et 2007, la part des emménagés récents dans le parc HLM-SEM a baissé de 7,1 points, passant de 34,8 % à 27,7 %.

[9] Louchart P, Beaufils S : Les tensions sur l'immobilier freinent les déménagements en Île-de-France
Iau-idF, Note rapide n° 767, février 2018

II – La lente évolution du paysage social francilien

L'analyse des disparités sociales en Ile-de-France, de leur évolution et de leurs ressorts a donné lieu à de multiples travaux[10]. Ceux de Préteceille[11], de Clerval et Delage (dr)[12] et ceux de l'équipe de l'UMR Géographie-cités[13] en partenariat avec la DRIEA ont cherché à dégager des typologies sociales de territoires en Ile-de-France. Les premiers se fondent sur les différentes compositions par catégories socio-professionnelles à l'échelle de de la commune et de l'iris, se référant explicitement au corpus explicatif des classes sociales, les seconds privilégient les profils de revenu des ménages à la commune, comme le font les études américaines où la lecture ethno-raciale de la société masque complétement celle, marxiste, des classes sociales. L'IAU a aussi travaillé sur des typologies de revenus[14] en montrant que les différences de profils entre territoires traversent tous les statuts d'occupation y compris le peuplement du parc social. Plus récemment, les travaux d'Anne Clerval et Yoan Miot fondent l'analyse des disparités sociales à partir d'une typologie faite sur la structure des logements à l'iris (statut d'occupation, type de logement, taille, ancienneté, etc.)[15]. Ils croisent ensuite les données sur les logements avec celles sur les catégories sociales pour mieux comprendre les dynamiques sociales à l'œuvre et l'impact des structures de logement sur ces dernières.

Ces différentes études font état d'une accentuation des contrastes sociaux en Ile-de-France entre 1990 et la fin des années 2000, d'une bipolarisation des quartiers extrêmes avec une opposition de plus en plus marquée entre les quartiers les plus aisés et les quartiers populaires lestés par le chômage et la précarité. Ils réfutent la théorie de Saskia Sassen exposée dans *The global city*, qui voudrait que tout phénomène de métropolisation soit le froment d'une dualisation de la société avec, d'un côté, des populations hautement qualifiées et de l'autre, un sous-prolétariat tertiaire peu diplômé. La région n'est pas engagée dans un processus de dualisation, du fait d'une large trame de territoires socialement mélangés, et de leur permanence[16].

Selon l'UMR Géographie-Cités, la diversité socio-spatiale a eu tendance à se réduire entre 1999 et 2007, avec une diminution sensible des quartiers mixtes dont le profil est proche de celui de la région et l'émergence de discontinuités plus brutales du fait de la proximité géographique des territoires situés aux extrêmes de la hiérarchie des revenus et qui renforcent leur positionnement. L'étude de l'IAU sur la période 2001-2011 souligne aussi l'enrichissement du périurbain et la progression plus forte de la propriété dans les secteurs aisés favorisant l'accentuation des disparités territoriales. Elle évoque aussi deux dimensions peu citées dans les travaux de recherche : l'impact des évolutions différenciées de l'immigration étrangère et des contextes sociodémographiques (vieillissement, monoparentalité, décohabitation des jeunes) sur l'évolution des profils de revenu, la double concentration de ménages pauvres et de ménages immigrés dans les secteurs les plus pauvres contribuant à la double stigmatisation des territoires et de leurs habitants.

Dans le cadre des approches selon les catégories sociales, les travaux d'A. Clerval et Y. Miot attestent de l'existence d'un lien net entre la construction neuve et les dynamiques d'embourgeoisement ou de gentrification dans les communes de proche couronne. Selon les auteurs, « cette construction neuve s'inscrit largement dans des projets publics d'aménagement qui s'apparentent à de véritables politiques de peuplement favorisant les cadres et professions intellectuelles supérieures au nom de la mixité sociale dans les quartiers populaires ». Ils montrent aussi l'importance du marquage social des espaces dans leur dynamique sociale

---

[10] Pour une revue synthétique de ces travaux voir JC François, A Ribardière et alii, *Les disparités de revenus des ménages franciliens, analyse de l'évolution 1990-1999-2007*, UMR Géographie-Cités et DRIEA, nov 2011

[11] Edmond Préteceille, La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformation de l'espace résidentiel 1990-1999, Paris, OSC 2004 ; E Préteceille, La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité, in Sociétés contemporaines n°62/2, 2006

[12] Anne Clerval et Matthieu Delage (Dr*), Vivre à l'est de Paris, Inégalités, mobilités et recompositions sociales*, Les éditions L'œil d'Or, 2019

[13] François JC, Mathian H, Ribardières A, Saint-Julien Th, *les disparités des revenus des ménages franciliens en 1999, approches intercommunale et infracommunale et évolution des différenciations intercommunales 1990-1999*, 2003 ; François JC, Ribardières A et alii, *Les disparités de revenu des ménages franciliens. Analyse de l'évolution 1990-1999-2007*, DRIEA Île-de-France, 2011

14 Sagot M, *Géographie sociale et habitat en Île-de-France, évolution 2001-2011*, IAURIF, 2013

[15] Clerval A, Miot Y, *Inégalités et habitat en Ile-de-France : quelles conséquences des politiques de renouvellement urbain sur le peuplement* ? in Espace et sociétés, n°179, 2017 ; Voir aussi nbp *12* ;

[16] Clerval A, Delage M, La métropolisation parisienne : une mosaïque sociale de plus en plus différenciée », Métro politiques, sept 2014

de peuplement. Enfin, M. Delage et Y Miot montrent que les mobilités d'accession à la propriété sont certes centrifuges, mais s'organisent de proche en proche. « Ces mobilités d'accession sont aussi structurées par un filtrage socio-spatial où la position sociale du ménage conditionne et contraint les choix de localisation »[17].

Pour examiner les dynamiques récentes, l'étude présente poursuit les travaux engagés par l'IAU en couvrant la période 2001-2015. Elle privilégie l'échelle communale et porte sur la distribution des revenus. Ces choix appellent plusieurs remarques. Les principales limites de l'approche communale est de comparer des ensembles de tailles très différentes et de lisser le profil communal. Or, la mosaïque sociale traverse les limites administratives, et certaines communes présentent des contrastes très forts d'habitat et de sociologie entre leurs différents quartiers. Aussi, l'analyse en typologie sera accompagnée d'une étude des évolutions de revenus médians à l'iris. L'avantage de l'approche communale est, en revanche, de se situer à l'échelle politique décisionnelle la plus fine, en matière d'urbanisme notamment[18]. Quant au choix des profils de revenu, s'il offre moins d'épaisseur sociologique que le recours aux catégories sociales, il permet d'avoir une vue plus synthétique des disparités territoriales et de leur évolution. Cette approche typologique est complétée par le rassemblement de données qui permettent de décrire les catégories sociales, les types de ménages, les structures par âge et les types d'habitat des différents secteurs.

Dans un premier temps, une typologie des communes a été faite sur le profil de revenu des ménages de chaque commune en référence à la distribution moyenne de la région en 2015 [*encadré 3*]. Dans un deuxième temps, l'analyse de l'évolution des disparités entre 2001 et 2015 repose, d'une part, sur une classification des communes prenant en compte les profils de revenus en 2001 et 2015 dans une même typologie, d'autre part, sur l'observation de l'évolution des compositions sociales à travers différents indicateurs (revenus, catégories sociales,…) et par le biais des mobilités résidentielles. L'analyse est menée à différentes échelles géographiques.

II-1 La hiérarchie socio-spatiale traverse tous les statuts d'occupation

La typologie faite sur les données de 2015 a permis d'isoler onze classes, du groupe de communes les plus aisées où les revenus élevés sont surreprésentés au groupe le plus pauvre, où ce sont les bas revenus qui sont les plus fréquents (carte 1). Dans les classes extrêmes – les deux classes les plus aisées et les deux classes les plus pauvres – qui, ensemble, regroupent 28 % des ménages franciliens, les écarts avec la distribution régionale sont très importants. Ils sont plus modérés dans les autres classes de la typologie. Les contrastes sociaux restent toujours très marqués au cœur de l'agglomération.

La typologie des communes en 11 classes de 2015 confirme les résultats des études antérieures :

- Une forte polarisation entre espaces très aisés et très pauvres au cœur de l'agglomération, au sein même du Grand-Paris ; Les deux classes extrêmes sont très urbaines et couvrent peu de communes (13 pour la plus aisée, 14 pour la plus pauvre) ; elles rassemblent chacune environ 200 000 ménages, soit, en tout, 8 % des ménages franciliens.
- La richesse apparait plus concentrée que la pauvreté et l'entre-soi plus marqué dans les espaces aisés. Dans le territoire le plus aisé, 39 % des ménages appartiennent au décile francilien le plus riche, dans le territoire le plus pauvre, ce sont comparativement 26 % des ménages qui appartiennent au premier décile. La richesse est moins présente dans les territoires pauvres que la pauvreté ne l'est dans les plus aisés. De la même façon, la moitié des ménages les plus aisés (10e décile) résident dans seulement 26 communes en 2015, dont 17 arrondissements parisiens. Par comparaison, la moitié des ménages les plus pauvres (1er décile) résident dans 46 communes (près du double), dont 11 arrondissements parisiens, quand la moitié de

---

17 Cf note nbp 12

18 Pour de plus amples détails sur les aspects méthodologiques de l'analyse des ségrégations spatiales, voir l'ouvrage très complet d'E. Préteceille, et M. Oberti, *La ségrégation urbaine*, Ed° La Découverte, Paris, 2016

l'ensemble des ménages franciliens se situent dans 72 communes. Ces données montrent à la fois la concentration de la richesse et de la pauvreté dans les espaces urbains et la plus forte concentration des plus riches dans un nombre plus restreint de communes ou arrondissements. En 2001, ce nombre de communes étaient respectivement de 26, 42 et 68. En dépit d'une diffusion des ménages sur le territoire en raison de l'extension urbaine, les ménages les plus aisés sont restés concentrés sur les mêmes territoires.
- Le positionnement relatif de chaque secteur traverse les différents statuts : il est très marqué parmi les propriétaires, beaucoup plus atténué pour les locataires du parc social.

Les différentes classes de la typologie s'organisent en trois grands groupes :

- **Un espace « aisé »** où les ménages aisés sont surreprésentés et les ménages pauvres et modestes sous-représentés (classes 1 à 4) ; 37 % des ménages franciliens y vivent. A l'exception du secteur 3 qui s'étend pour beaucoup vers les communes de l'ouest francilien (Yvelines, nord-ouest de l'Essonne), ce territoire très urbain comprend beaucoup de logements locatifs privés à Paris et en banlieue proche, qui accueillent une proportion élevée de personnes seules. Les cadres y sont très présents.

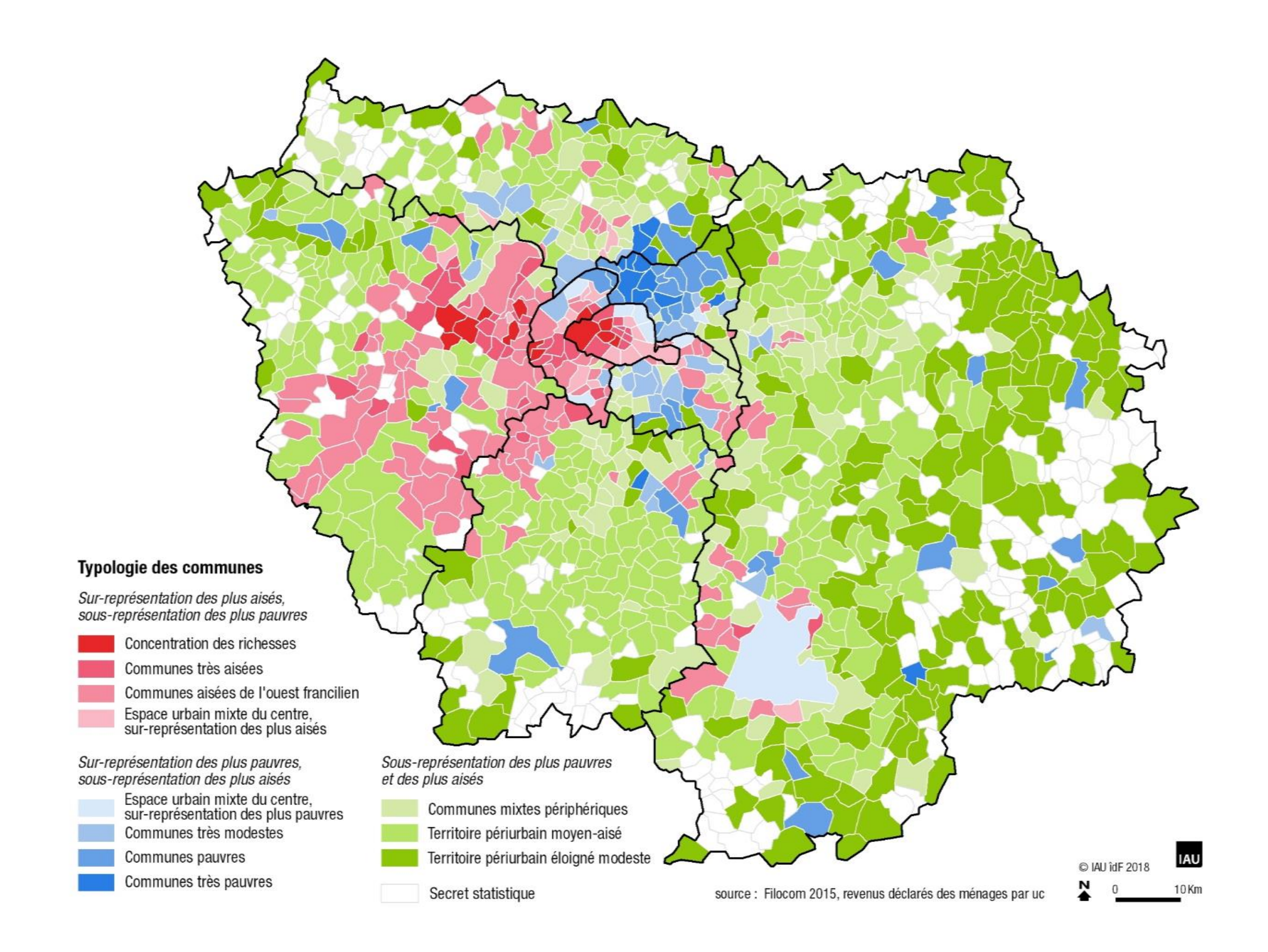
- **Un espace « modeste »** où les ménages pauvres et modestes sont surreprésentés et les ménages aisés peu présents (classes 5 à 8) ; 32 % des ménages franciliens y vivent. Dans ces territoires, la part des logements HLM-SEM est plus élevée, les couples avec enfants ou les familles monoparentales plus fréquents, comme le sont aussi les ménages « ouvriers » ou « employés » et les immigrés.

- **Un espace à dominante périurbaine** où les situations extrêmes – très aisés ou très pauvres – sont sous-représentées au profit des profils intermédiaires ; 30 % des ménages franciliens y vivent. Ce sont des territoires où domine la propriété. Les couples avec ou sans enfants, les retraités et les professions intermédiaires y sont plus nombreux qu'ailleurs, mais aux confins de la région, ce sont les catégories modestes qui sont les plus représentées.

Un quatrième groupe, à l'intersection des trois précédents est constitué des **espaces les plus mixtes** dont le profil est proche de celui la région (classes 4, 8 et 11), que l'on retrouve dans chacune des trois catégories. Ils regroupent un tiers des ménages franciliens. Ce sont pour l'essentiel des espaces urbains, situés au centre ou aux franges de la proche couronne, et pour certains dans les périmètres des anciennes villes nouvelles.

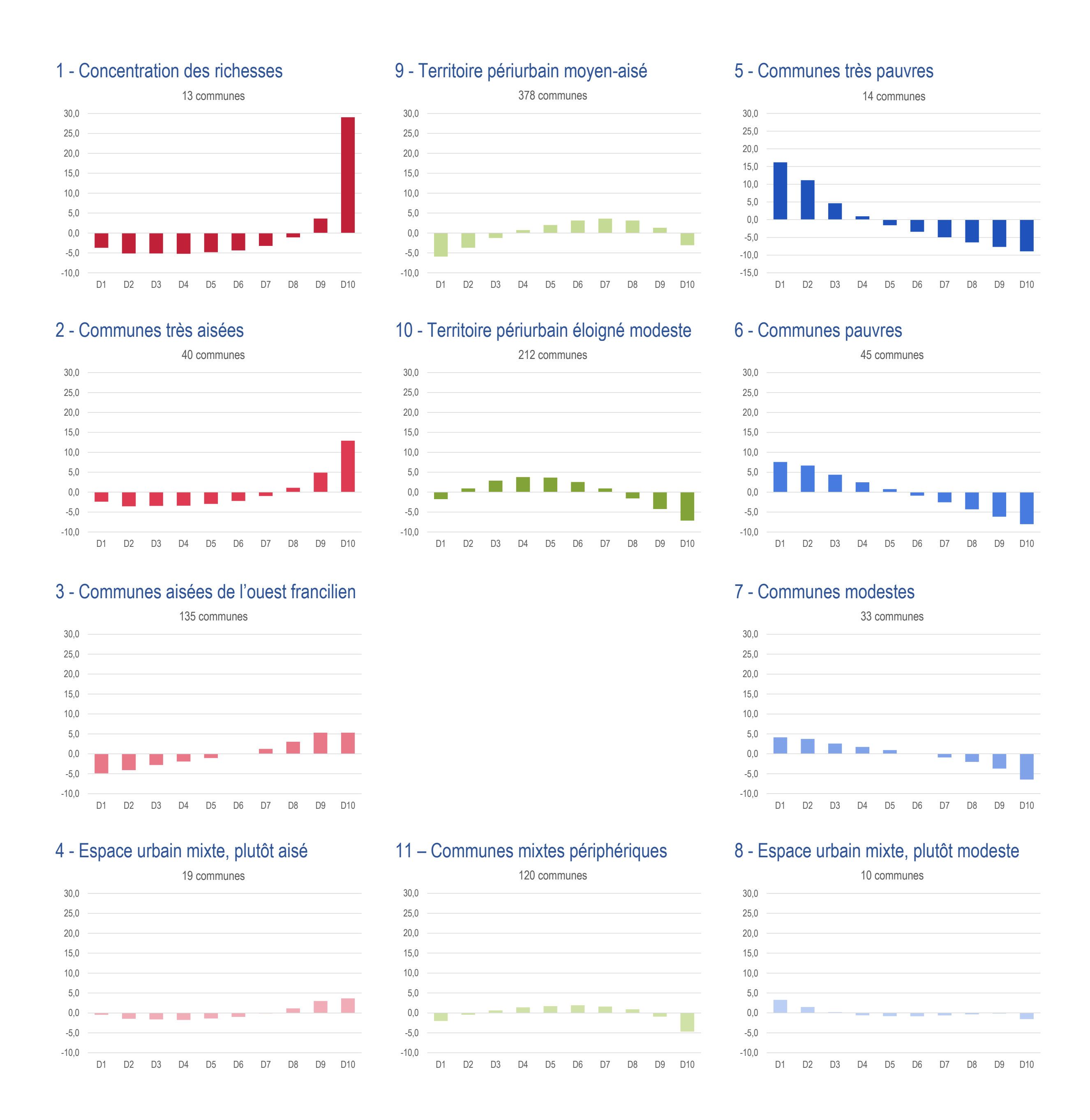
Onze encadrés présentent les caractéristiques propres à chacun de ces secteurs sous forme de graphiques relatifs au profil des revenus, aux catégories sociales, aux statuts d'occupation, aux structures familiales ou encore aux âges des résidents.

Carte 1 - La géographie sociale des Franciliens selon le profil de revenus des ménages en 2015



La géographie sociale des Franciliens selon le profil de revenus des ménages en 2015

Description des 11 classes selon leur profil de revenu déclaré (écart en points au profil régional*)



Source, Typologie IAU à partir des données Filocom 2015

**Note de lecture : dans la classe 1 « Concentration des richesses », 39 % des ménages relèvent du décile francilien le plus aisé (10e décile), soit un écart de +29 points avec la part des ménages franciliens dans ce décile (10 %). Dans la référence régionale, les ménages sont classés par ordre croissant de leur revenu par uc ; 10 % des ménages se retrouvent dans chaque décile.*

Tab 1. Revenu moyen* et répartition des ménages selon le statut d'occupation, par secteur

Secteur	Revenu moyen	Nombre de ménages	Propriétaires %	Loc privé %	HLM-SEM %	Autres %
Surreprésentation des plus aisés, sous-représentation des plus pauvres						
1-Concentration richesses	82 735	193 364	48,8	**40,5**	4,6	6,1
2-Communes très aisées	45 623	520 572	41,9	**40,5**	13,7	3,9
3-Communes aisées ouest IDF « aisés »	37 321	633 107	**55,9**	25,6	16,3	2,4
4-Espaces urbains mixtes plutôt aisés	34 293	534 722	36,5	**36,1**	19,5	7,8
Surreprésentation des plus pauvres, sous-représentation des plus aisés						
5-Communes très pauvres	15 897	200 289	28,7	24,1	**45,4**	1,7
6-Communes pauvres	19 624	504 540	37,7	21,2	**39,7**	1,6
7-Communes modestes	22 761	539 506	38,0	23,2	**37,1**	1,8
8-Espaces urbains mixtes plutôt modestes	28 176	387 800	33,9	**33,2**	**30,6**	2,3
Sous-représentation des plus pauvres et des plus aisés						
9-Périurbain moyen-aisé	30 646	501 813	**72,2**	15,8	10,4	1,9
10-Périurbain éloigné modeste	24 061	330 094	**60,5**	17,1	20,7	2,0
11-Limites mixtes de l'agglomération	27 193	722 182	**54,1**	20,2	24,0	1,7
Hors typo	*32 593*	*31 848*	*84,9*	*15,2*	*0,8*	*7,2*
IDF	31 662	5 099 837	47,6	26,3	23,4	2,9

**Revenu moyen déclaré par unité de consommation*
Source : Filocom 2015

Tab 2.Types de ménages par secteur

Secteur	Nombre de ménages	Personne seule %	Couple sans enfants %	Couple avec enfants %	Famille mono-parentale	Sans famille %
Surreprésentation des plus aisés, sous-représentation des plus pauvres						
1-Concentration richesses	200 484	**46,9**	22,2	20,9	6,7	3,3
2-Communes très aisées	520 889	**47,9**	20,4	20,1	7,5	4,1
3-Communes aisées ouest IDF	629 674	35,2	**23,6**	29,7	9,1	2,4
4-Espaces urbains mixtes plutôt aisés	529 524	**47,0**	19,6	20,0	9,1	4,4
Surreprésentation des plus pauvres, sous-représentation des plus aisés						
5-Communes très pauvres	204 331	28,7	15,2	**34,7**	**15,8**	5,6
6-Communes pauvres	503 467	31,9	17,8	**32,6**	**14,3**	3,5
7-Communes modestes	542 160	34,3	18,4	**30,1**	**13,3**	3,9
8-Espaces urbains mixtes plutôt modestes	389 320	45,1	18,0	21,3	10,5	5,2
Sous-représentation des plus pauvres et des plus aisés						
9-Périurbain moyen-aisé	501 085	25,4	**26,7**	**36,9**	9,3	1,8
10-Périurbain éloigné modeste	328 547	27,6	**23,0**	**35,6**	11,5	2,3
11-Limites mixtes de l'agglomération	722 199	31,5	22,3	**32,3**	11,4	2,5
Hors typo	*31 484*	*20,7*	*30,5*	*40,1*	*6,9*	*1,8*
IDF	5 103 165	36,2	21,0	28,8	10,7	3,4

Source : Insee, Recensement 2015

Tab 3. Ménages selon l'origine et la catégorie sociale de la personne de référence

Secteur	Immigré %	Cadre %	Prof intermédiaire %	Ouvrier Employé %	Retraité %	Autre inactif %
Surreprésentation des plus aisés, sous-représentation des plus pauvres						
1-Concentration richesses	18,7	**34,2**	10,7	11,7	**27,2**	**9,0**
2-Communes très aisées	16,6	**35,8**	14,6	14,3	23,3	7,0
3-Communes aisées ouest IDF	12,6	**31,5**	16,2	16,5	**27,6**	3,8
4-Espaces urbains mixtes plutôt aisés	18,7	**31,8**	16,2	18,2	23,1	6,7
Surreprésentation des plus pauvres, sous-représentation des plus aisés						
5-Communes très pauvres	**37,5**	6,0	12,4	**46,0**	20,6	**10,5**
6-Communes pauvres	**27,8**	8,8	15,2	**40,4**	24,4	7,2
7-Communes modestes	**24,9**	15,0	17,7	**33,4**	22,9	6,9
8-Espaces urbains mixtes plutôt modestes	**22,3**	25,9	17,1	23,4	22,5	7,1
Sous-représentation des plus pauvres et des plus aisés						
9-Périurbain moyen-aisé	9,5	19,9	**20,0**	23,4	**29,2**	2,4
10-Périurbain éloigné modeste	15,2	10,6	**18,9**	**35,1**	**27,0**	4,0
11-Limites mixtes de l'agglomération	16,7	18,2	**19,0**	28,2	**26,6**	4,1
Hors typo	*5,4*	*15,6*	*18,2*	*24,2*	*30,5*	*2,3*
IDF	19,0	22,1	16,7	25,7	25,2	5,7

Source : Insee, Recensement 2015

Encadré 3 - Eléments de méthode

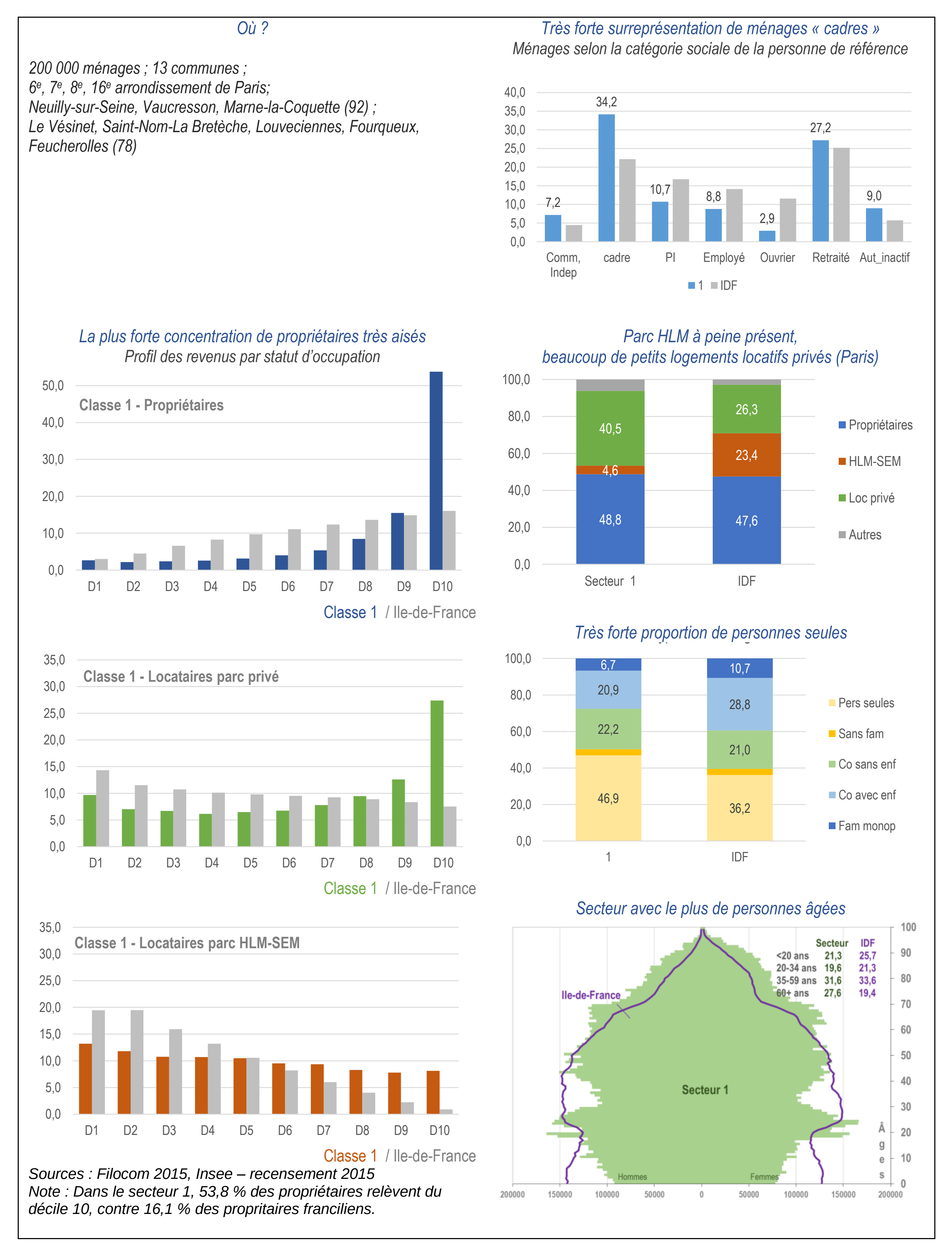
La typologie des communes de la région selon le profil de revenu déclaré par unité de consommation de leurs habitants en 2015 a été constituée à partir de la distribution des ménages de chaque commune (et arrondissements parisiens) selon les déciles de revenus de la région Ile-de-France. Les données sont issues du fichier Filocom de 2015. Une analyse factorielle en composantes principales a été menée sur les écarts à la distribution régionale des distributions par décile de revenus de 2015 des communes, suivie d'une classification ascendante hiérarchique des communes présentant des profils de revenus semblables. Onze classes ont été isolées. Cette typologie a été réalisée sur les 1018 communes et arrondissements parisiens pour lesquels on disposait de l'information sur tous les déciles. Seules quelques petites communes rurales n'ont pu été intégrées. Elles constituent 0,6 % de la population régionale. Cette typologie se structure autour de deux axes principalement : une opposition espaces aisés (ouest/sud) versus espaces pauvres (nord/est) et une opposition zone dense/espace périurbain. Ces deux premiers axes factoriels expliquent respectivement 58,5 % et 35,5 % de la variance.

La typologie portant sur les évolutions 2001-2015 a été constituée en intégrant les profils de 2001 et de 2015 des communes. Elle permet de considérer les changements de classes des communes d'une date à l'autre et l'évolution des valeurs de l'axe 1 qui est fortement lié au niveau de revenu des ménages. Cette typologie porte sur 1018 communes et arrondissements parisiens pour lesquels on disposait de l'information en 2001 et 2015.

Secteurs les plus aisés

Ménages aisés surreprésentés, ménages pauvres sous-représentés

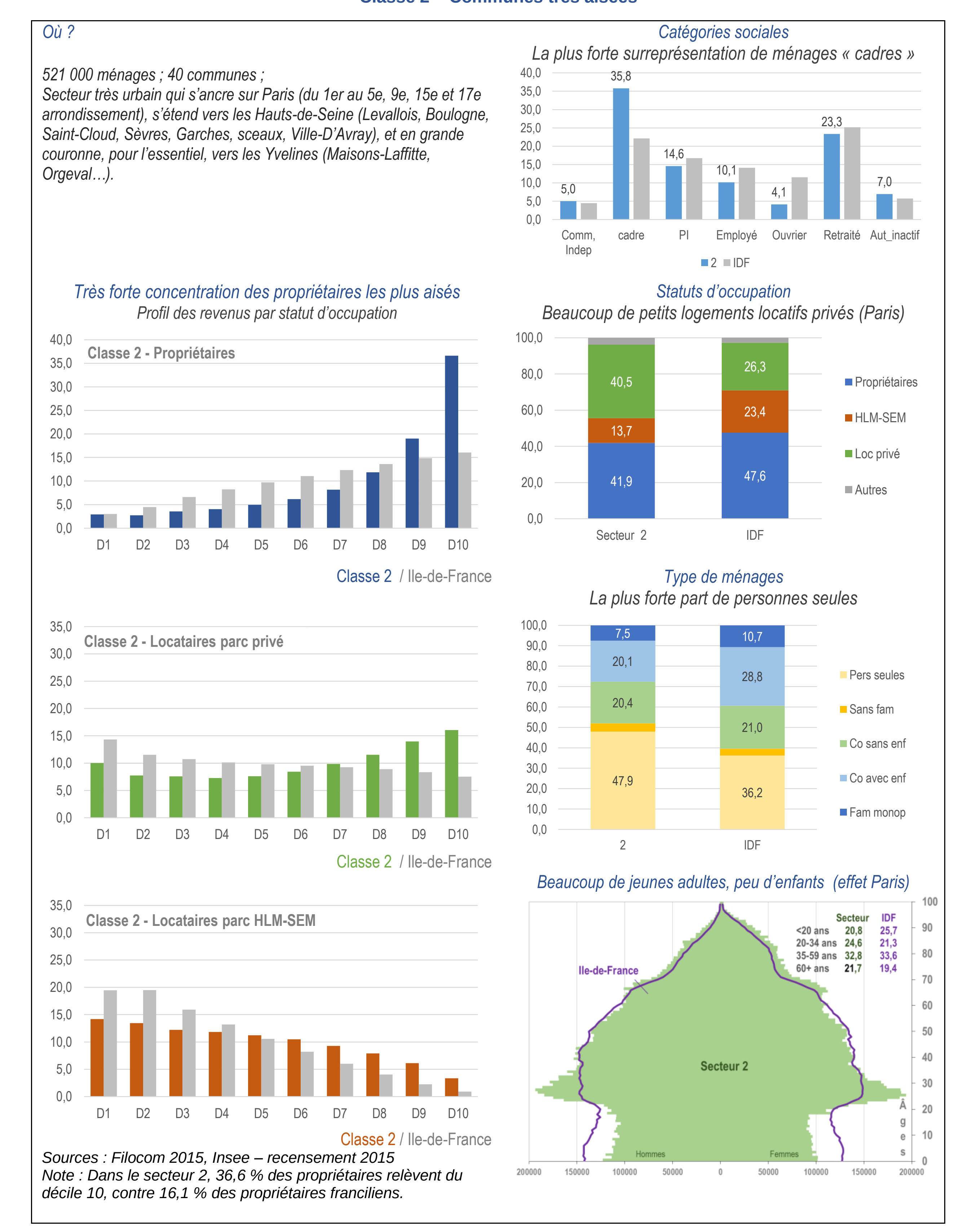
Classe 1 – forte concentration des richesses



Secteurs les plus aisés

Ménages aisés surreprésentés, ménages pauvres sous-représentés

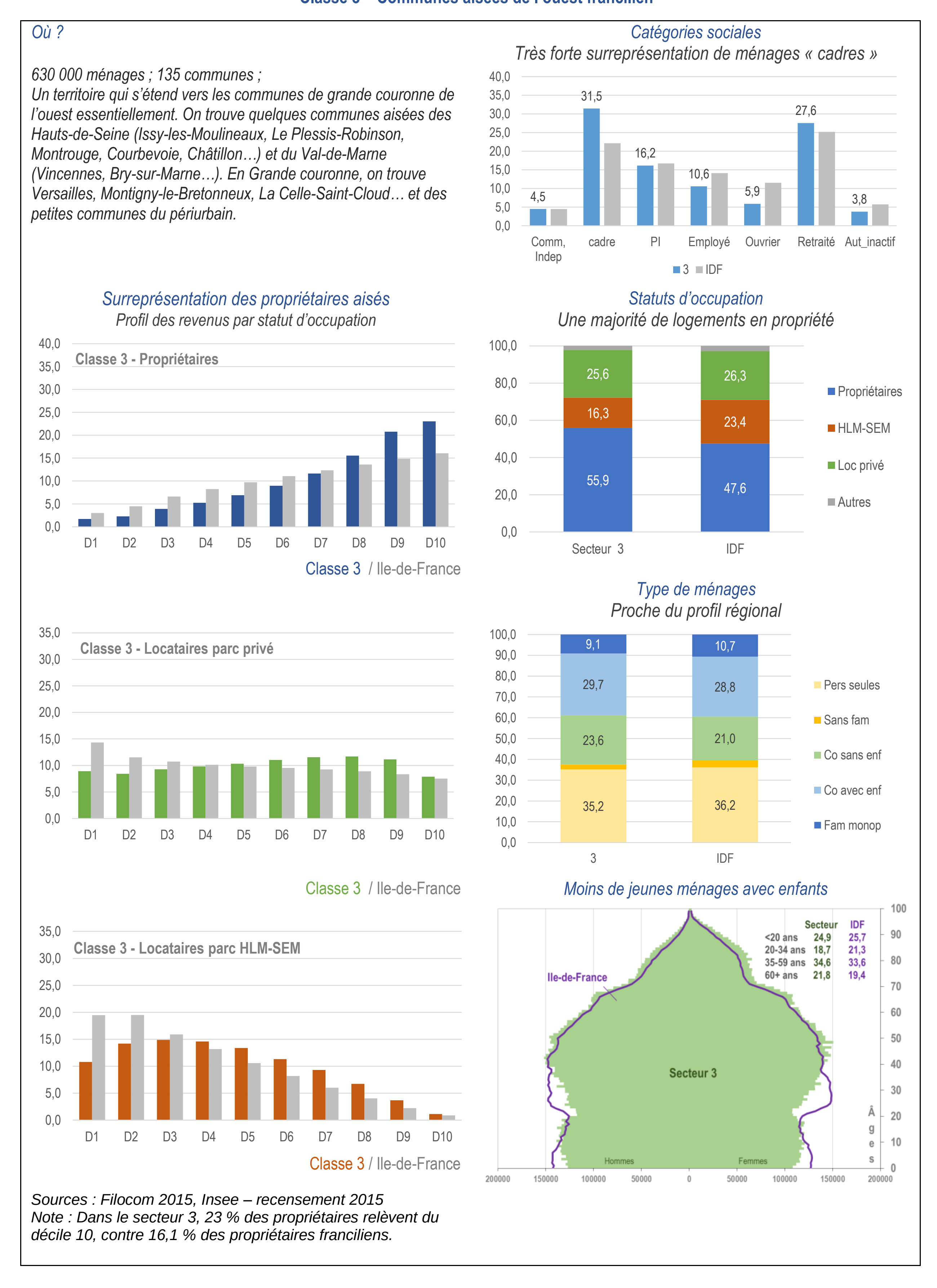
Classe 2 – Communes très aisées



Secteurs les plus aisés

Ménages aisés surreprésentés, ménages pauvres sous-représentés

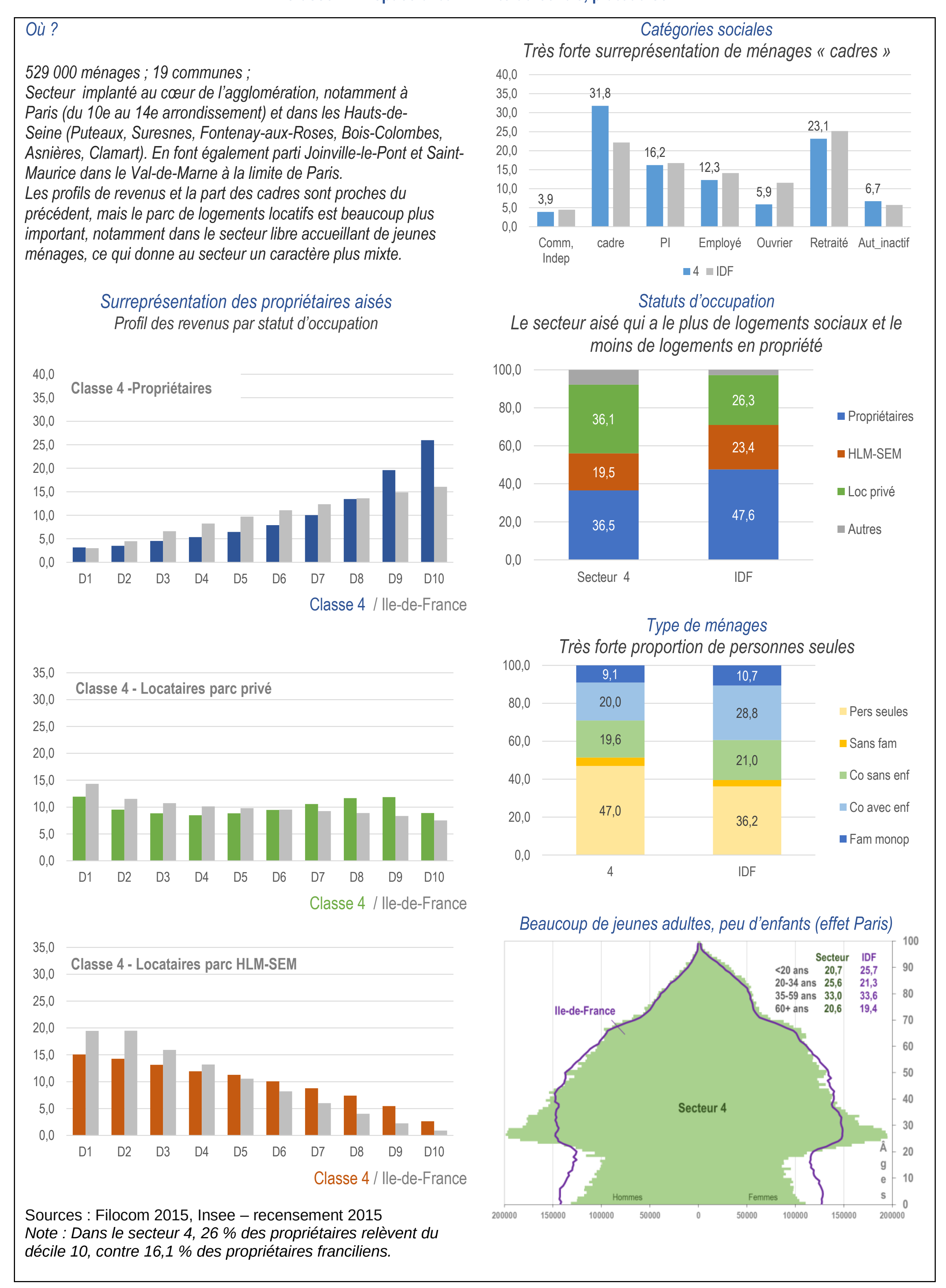
Classe 3 – Communes aisées de l'ouest francilien



Secteurs les plus aisés

Ménages aisés surreprésentés, ménages pauvres sous-représentés

Classe 4 – Espace urbain mixte du centre, plutôt aisé



Secteurs les plus pauvres

Ménages pauvres surreprésentés, ménages aisés sous-représentés

Classe 5 – Communes les plus pauvres

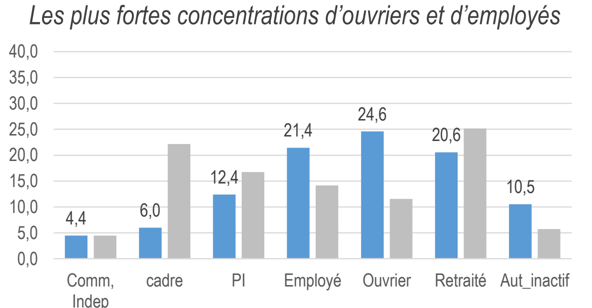


Où ?

204 000 ménages ; 14 communes ;
Secteur fortement implanté en banlieue nord, plus particulièrement dans le quart ouest de la Seine-Saint-Denis (Saint-Denis, Stains, Bobigny, Aubervilliers, Clichy-sous-Bois, Villetaneuse, La Courneuve…) qui s'étend aux communes proches du Val d'Oise (Sarcelles, Villiers-le-Bel, Garges-lès-Gonesse). En font également parti Montereau-Fault-Yonne (77) et Grigny (91).

Catégories sociales

Les plus fortes concentrations d'ouvriers et d'employés



Surreprésentation des ménages les plus pauvres

Profil des revenus par statut d'occupation

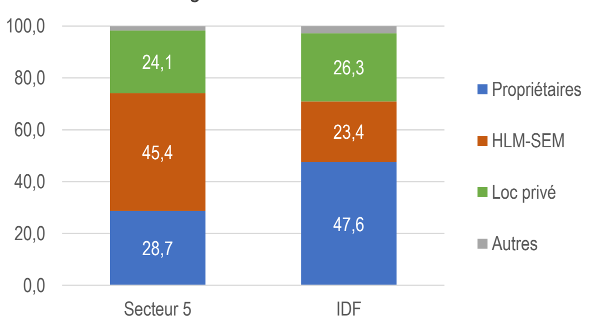
Classe 5 - Propriétaires

40,0
35,0
30,0
25,0
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
D1
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D10

Classe 5 / Ile-de-France

Statuts d'occupation

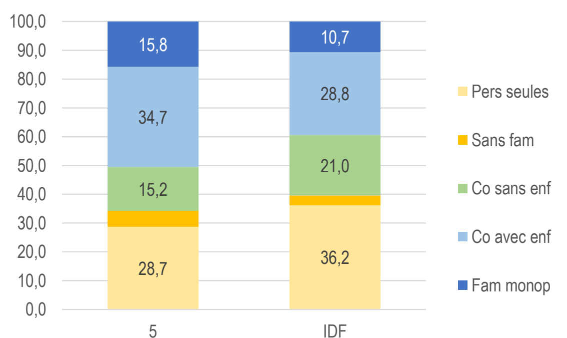
La plus forte proportion de logements sociaux (45 %)
7 logements sur 10 en locatif

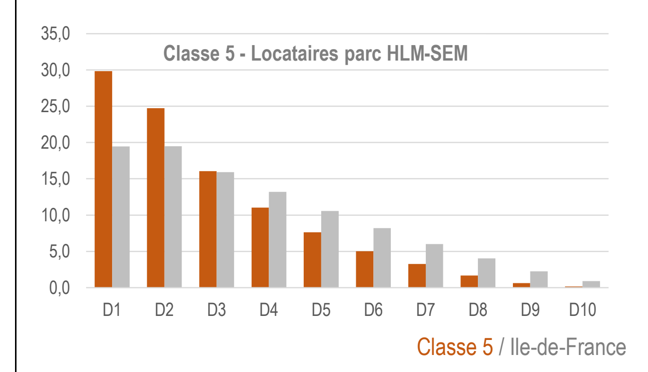




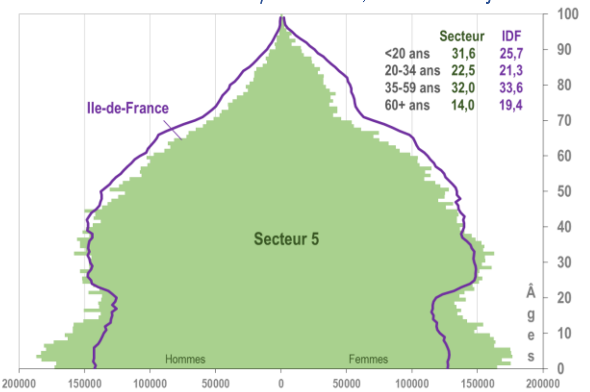
Type de ménages

La moitié des ménages ont des enfants,
la plus forte proportion de familles monoparentales





Familles avec beaucoup d'enfants, secteur très jeune



Sources : Filocom 2015, Insee – recensement 2015
Note : Dans le secteur 5, 3,1 % des propriétaires relèvent du décile 10, contre 16,1 % des propriétaires franciliens.

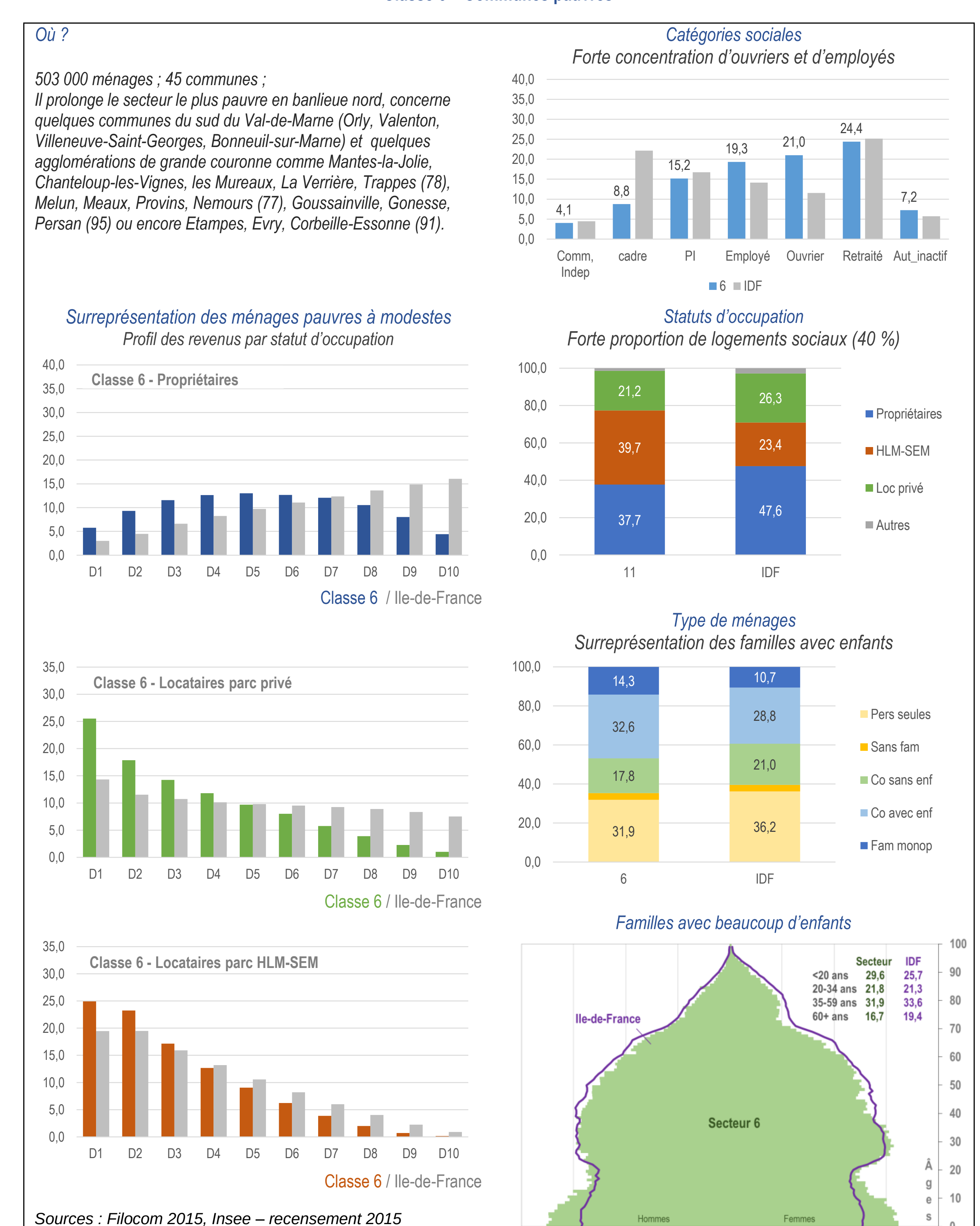
Secteurs les plus pauvres

Ménages pauvres surreprésentés, ménages aisés sous-représentés

Classe 6 – Communes pauvres

Où ?

503 000 ménages ; 45 communes ;
Il prolonge le secteur le plus pauvre en banlieue nord, concerne quelques communes du sud du Val-de-Marne (Orly, Valenton, Villeneuve-Saint-Georges, Bonneuil-sur-Marne) et quelques agglomérations de grande couronne comme Mantes-la-Jolie, Chanteloup-les-Vignes, les Mureaux, La Verrière, Trappes (78), Melun, Meaux, Provins, Nemours (77), Goussainville, Gonesse, Persan (95) ou encore Etampes, Evry, Corbeille-Essonne (91).

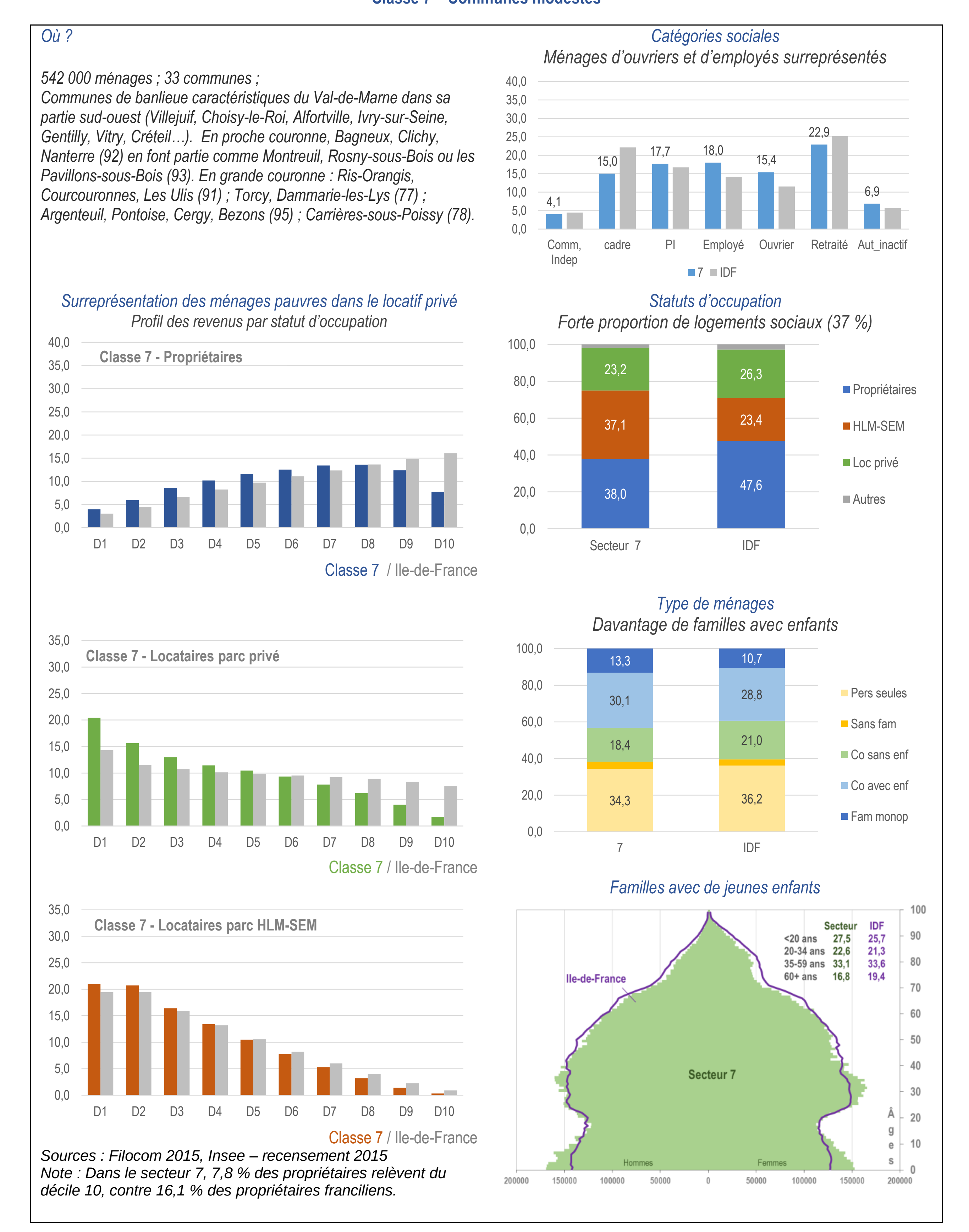


Sources : Filocom 2015, Insee – recensement 2015
Note : Dans le secteur 6, 4,4 % des propriétaires relèvent du décile 10, contre 16,1 % des propriétaires franciliens

Secteurs les plus pauvres

Ménages pauvres surreprésentés, ménages aisés sous-représentés

Classe 7 – Communes modestes



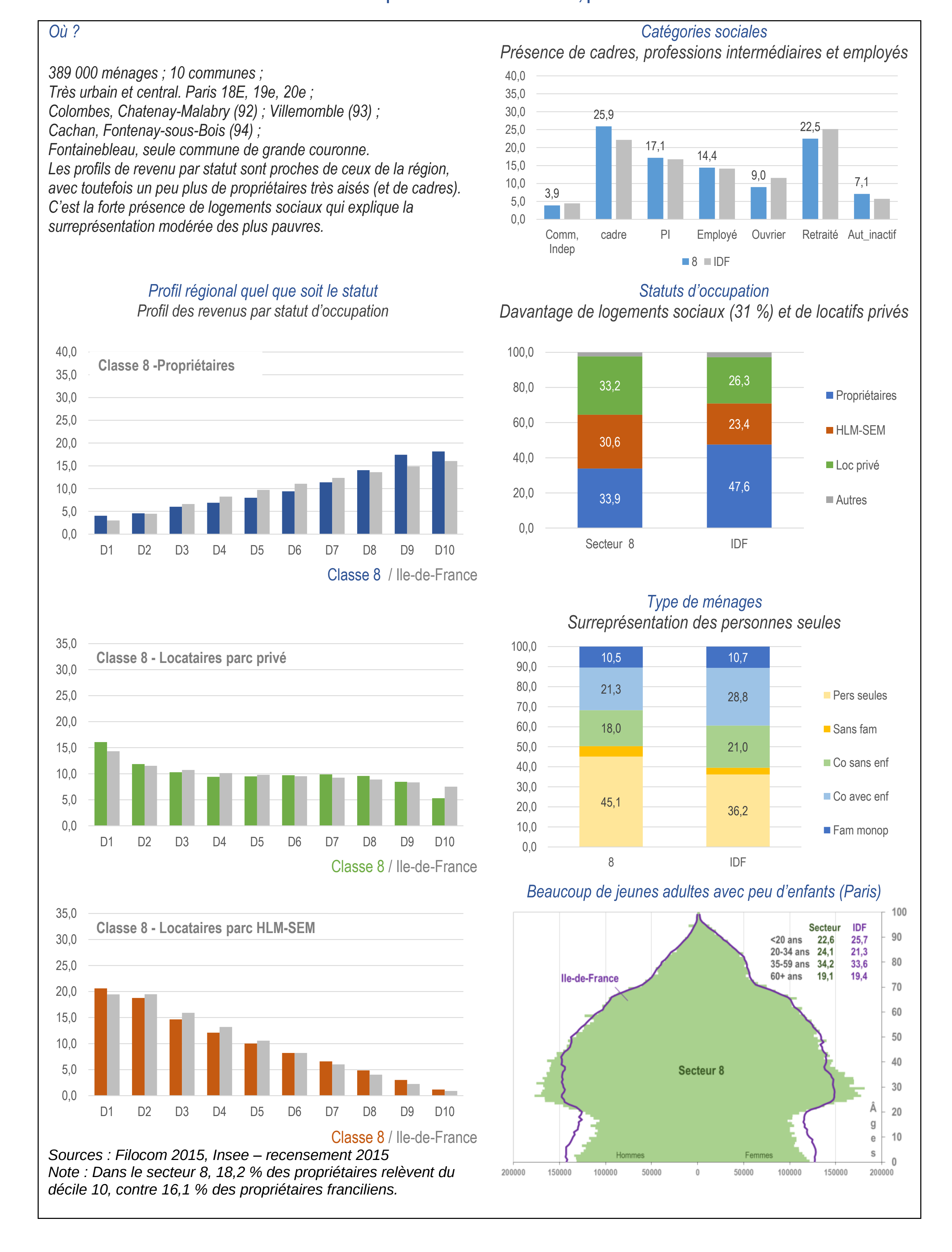
Secteurs les plus pauvres

Ménages pauvres surreprésentés, ménages aisés sous-représentés

Classe 8 – Espace urbain mixte du centre, plutôt modeste

Où ?

389 000 ménages ; 10 communes ;
Très urbain et central. Paris 18E, 19e, 20e ;
Colombes, Chatenay-Malabry (92) ; Villemomble (93) ;
Cachan, Fontenay-sous-Bois (94) ;
Fontainebleau, seule commune de grande couronne.
Les profils de revenu par statut sont proches de ceux de la région, avec toutefois un peu plus de propriétaires très aisés (et de cadres).
C'est la forte présence de logements sociaux qui explique la surreprésentation modérée des plus pauvres.



Sources : Filocom 2015, Insee – recensement 2015
Note : Dans le secteur 8, 18,2 % des propriétaires relèvent du décile 10, contre 16,1 % des propriétaires franciliens.

Secteurs périphériques

Sous-représentation des ménages les plus pauvres et les plus aisés

Classe 9 – Territoires périurbains « moyens »

Où ?



501 000 ménages ; 378 communes ;
Prolonge les secteurs aisés de l'ouest et du sud-ouest et couvre à l'est des territoires seine-et-marnais situés à moins de 50 km de Notre-Dame. Plus de huit communes sur 10 sont rurales. Les plus peuplées sont Houilles, Rambouillet, Yerres, Brunoy, Palaiseau et Herblay. Elles comptent un peu plus de 10 000 habitants.

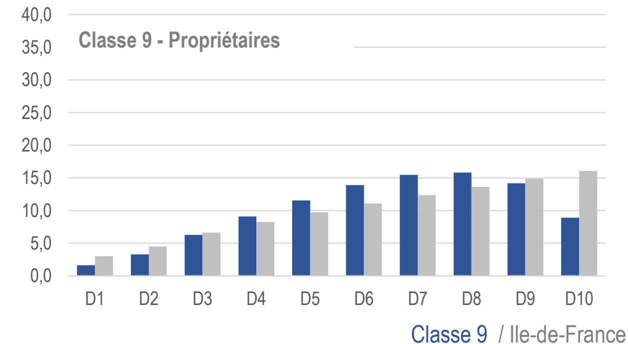
Catégories sociales

Présence forte de professions intermédiaires et de retraités

40,0
35,0
30,0
25,0
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
5,2
19,8
19,9
11,6
11,7
29,1
2,4
Comm, Indep
cadre
PI
Employé
Ouvrier
Retraité
Aut_inactif
6
IDF

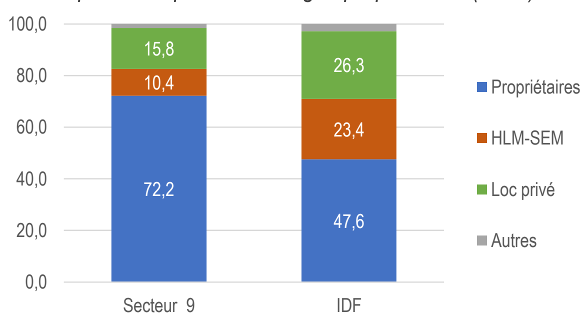
Des propriétaires de classes moyennes supérieures

Profil des revenus par statut d'occupation



Statuts d'occupation

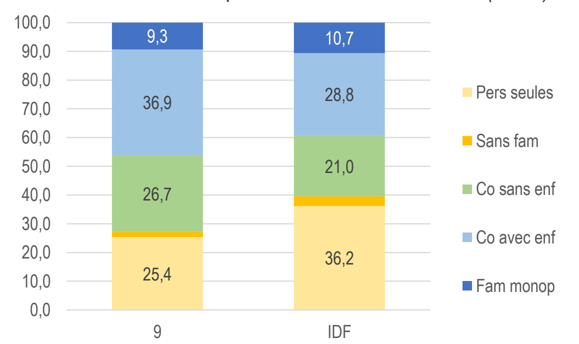
La plus forte part de ménages propriétaires (72 %)

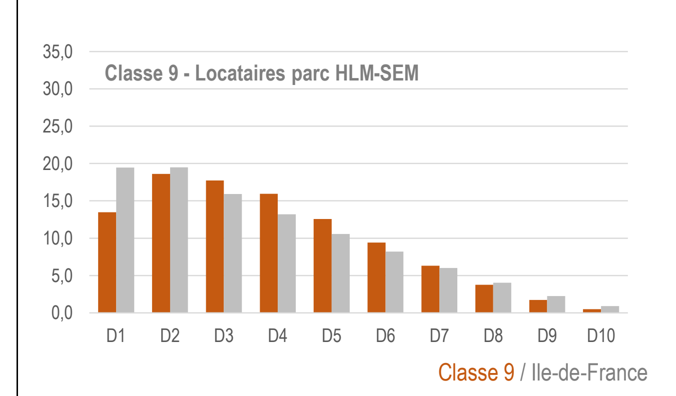


35,0
Classe 9 - Locataires parc privé
30,0
25,0
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
D1
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D10
Classe 9 / Ile-de-France

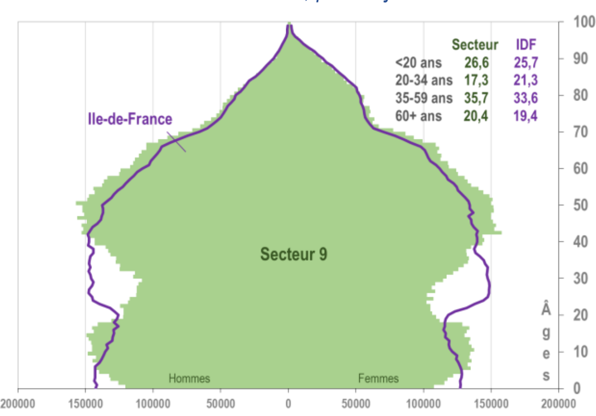
Type de ménages

Prédominance de couples avec ou sans enfants (64 %)





Familles avec adolescents, peu de jeunes adultes



Sources : Filocom 2015, Insee – recensement 2015
Note : Dans le secteur 9, 8,9 % des propriétaires relèvent du décile 10, contre 16,1 % des propriétaires franciliens.

Secteurs périphériques

Sous-représentation des ménages les plus pauvres et les plus aisés

Classe 10 – Territoires périurbains « modestes »

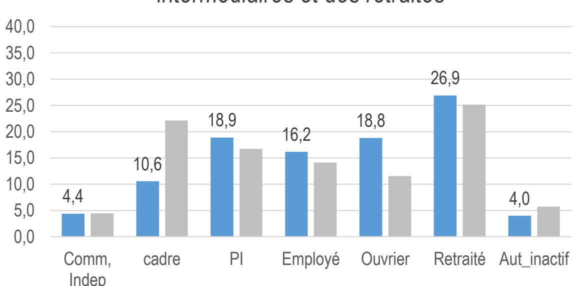
Où ?



328 000 ménages ; 212 communes ;
83% des communes ont moins de 2000 habitants. Les ¾ sont en Seine-et-Marne, notamment aux franges est. On trouve aussi des communes plus peuplées de ville nouvelle ou de proche couronne : Neuilly-sur-Marne, Tremblay-en-France, Livry-Gargan (93), Limeil-Brévannes et Villeneuve-le-Roi (94), Athis-Mons, Vigneux-sur-Seine, Viry-Châtillon (91), Villeparisis, Mitry-Mory ou encore Savigny-le-Temple (77).
La sous-représentation des ménages aisés est très marquée dans le parc en propriété et dans le locatif libre.

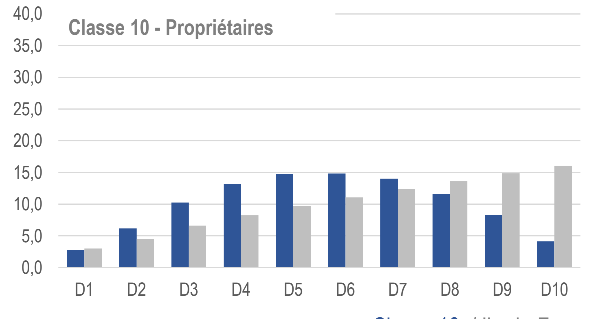
Catégories sociales

Surreprésentation des catégories modestes, des professions intermédiaires et des retraités



Des propriétaires aux revenus modestes à moyens

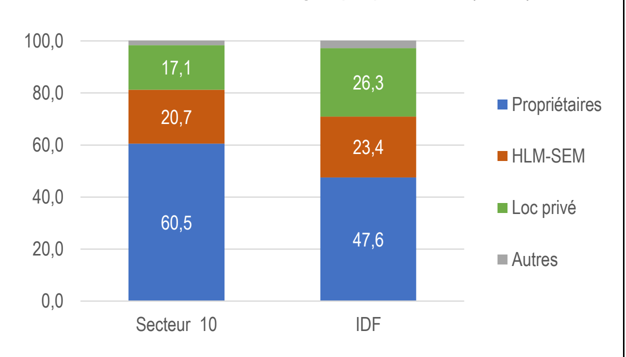
Profil des revenus par statut d'occupation



Classe 10 / Ile-de-France

Statuts d'occupation

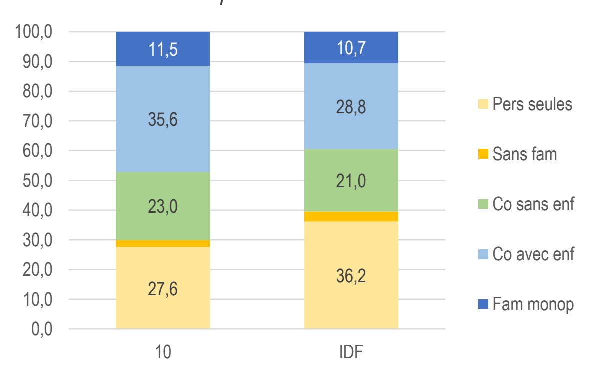
Prédominance de ménages propriétaires (60 %)





Classe 10 / Ile-de-France

Type de ménages : Près de 6 ménages sur 10 sont des couples avec ou sans enfants



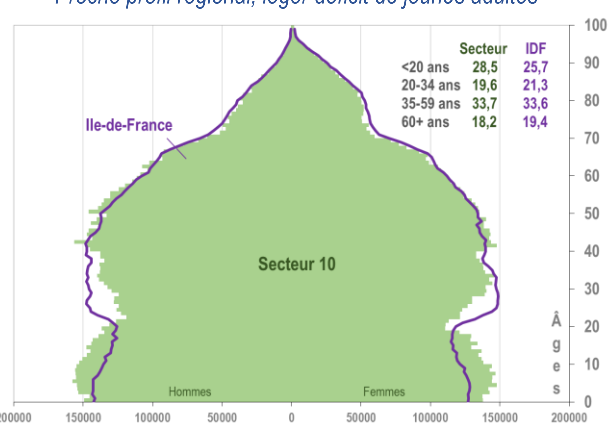
Classe 10 - Locataires parc HLM-SEM

35,0 · 30,0 · 25,0 · 20,0 · 15,0 · 10,0 · 5,0 · 0,0

D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D8 D9 D10

Classe 10 / Ile-de-France

Proche profil régional, léger déficit de jeunes adultes



Sources : Filocom 2015, Insee – recensement 2015
Note : Dans le secteur 10, 4,1 % des propriétaires relèvent du décile 10, contre 16,1 % des propriétaires franciliens.

Secteurs périphériques

Sous-représentation des ménages les plus pauvres et les plus aisés

Classe 11 – communes mixtes périphériques

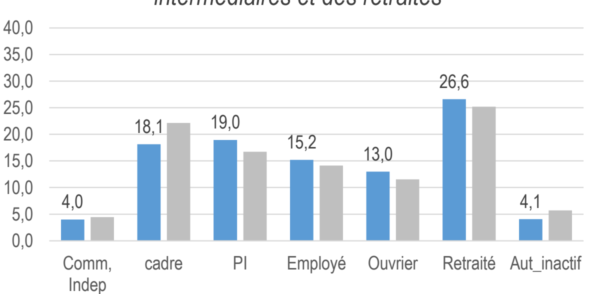
Où ?



722 000 ménages ; 120 communes ;
2/3 de communes urbaines, situées aux limites de l'agglomération et le long des axes de l'A4 et l'A6 et l'A10 dans l'Essonne. On y trouve beaucoup de communes de Marne-la-Vallée. Parmi les communes les plus peuplées : Noisy-le-Grand, Maisons-Alfort, Chelles, Sartrouville, Massy, Poissy, Gagny et Savigny-sur-Orge.
C'est le secteur mixte où la propriété est la plus importante (54 % des ménages) avec deux fois moins de propriétaires très aisés que dans la région. Dans le parc locatif, les plus pauvres sont légèrement sous-représentés. Globalement la sous-représentation des plus pauvres tient surtout à l'importance de la propriété.

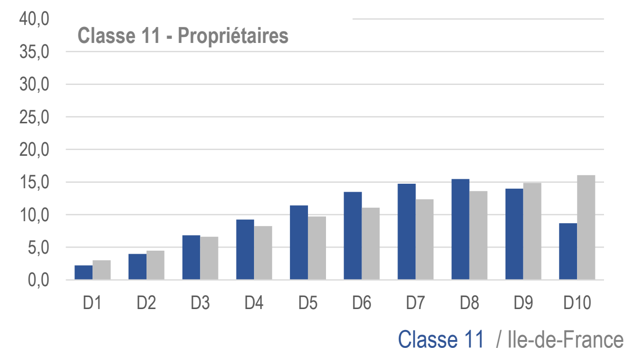
Catégories sociales

Surreprésentation des catégories modestes, des professions intermédiaires et des retraités



Sous-représentation des propriétaires très aisés

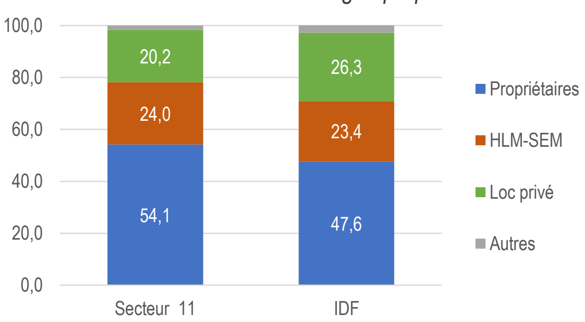
Profil des revenus par statut d'occupation

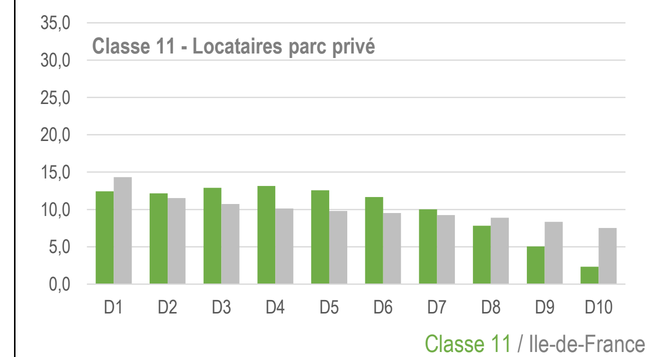




Statuts d'occupation

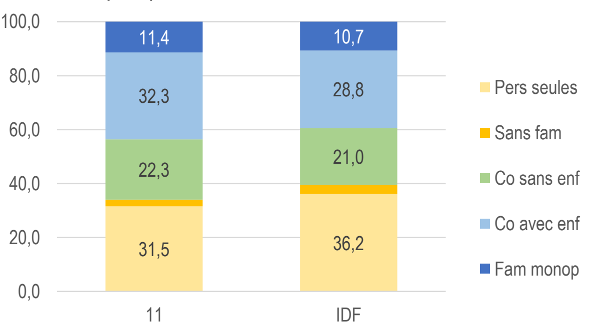
Plus de la moitié de ménages propriétaires

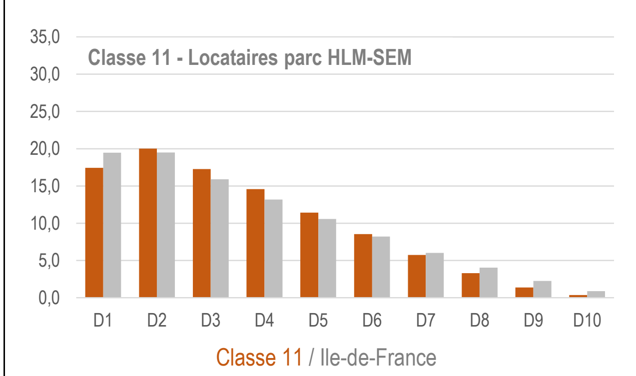




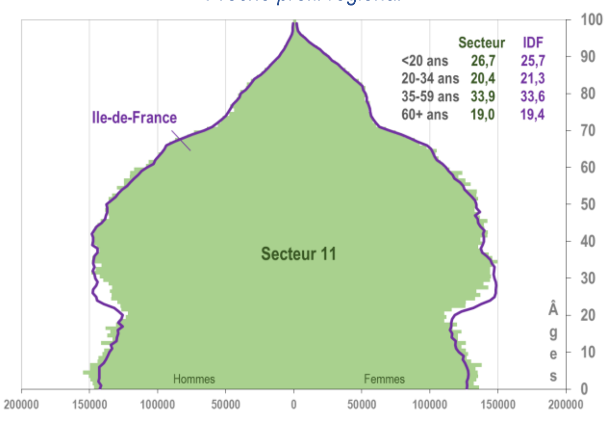
Type de ménages

Un peu plus de familles avec ou sans enfants





Proche profil régional



Sources : Filocom 2015, Insee – recensement 2015
Note : Dans le secteur, 8,7 % des propriétaires relèvent du décile 10, contre 16,1 % des propriétaires franciliens.

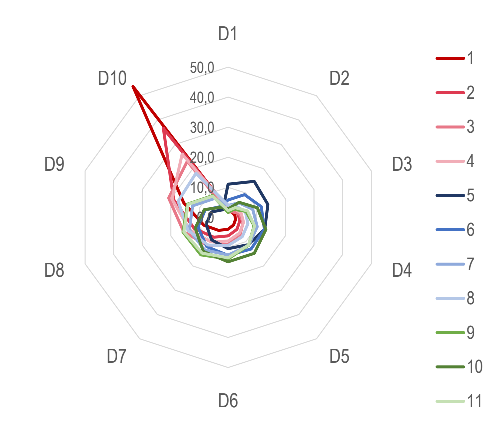
II-2 Composition par statut d'occupation et effets de territoire

Le profil social d'un territoire reflète pour partie la structure du parc de logement par statut d'occupation. Ainsi, dans le secteur 8 - Espace urbain mixte du centre, plutôt modeste - c'est la surreprésentation du parc HLM qui tire le profil des ménages vers la pauvreté, les revenus des ménages étant alignés sur ceux de la région pour chacun des statuts considérés.

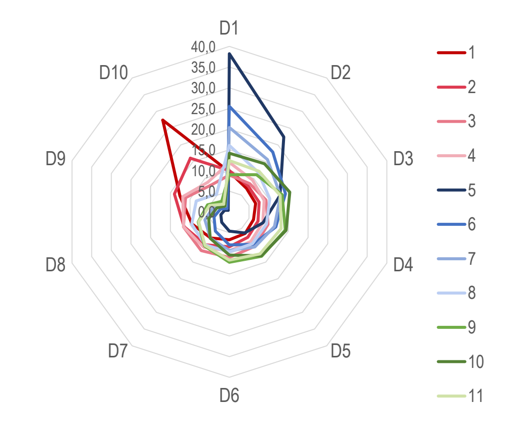
Toutefois, à statut d'occupation donné, les profils des ménages varient fortement d'un secteur à l'autre (fig 19). C'est parmi les propriétaires que les écarts absolus de richesse sont les plus élevés, reflétant les différences de prix au m2 des logements. Le revenu moyen annuel par uc d'un ménage propriétaire dans le secteur le plus aisé est supérieur de 87 150 euros à celui d'un ménage propriétaire du secteur le plus pauvre. Pour les locataires du privé, la différence est de 47 250 euros. Dans le parc HLM-SEM, elle est de 16 650 euros. En valeur relative, les écarts sont aussi importants parmi les propriétaires que parmi les locataires du privé. Dans le secteur le plus aisé le revenu moyen par uc est 4,8 fois plus élevé que celui du secteur le plus pauvre pour chacun de ces deux statuts d'occupation. L'ampleur de cet écart dans le locatif privé reflète l'importance de la pauvreté dans le parc privé très dégradé du secteur le plus pauvre. C'est le seul secteur où le revenu moyen des locataires du privé est inférieur à celui des locataires du parc HLM-SEM. Au sein du parc social, enfin, l'écart de revenu entre les ménages des secteurs extrêmes est deux fois plus faible (2,3) mais reste relativement conséquent. La part des ménages logés dans le parc HLM-SEM dont les revenus dépassent le revenu médian régional s'échelonne de 11 % à 43 %, en raison d'un parc de logements en PLI et PLS, où entrent des ménages à revenu moyen, plus important dans les secteurs les plus aisés.

Fig 19. Profil de revenu des ménages en 2015 selon le secteur de la typologie

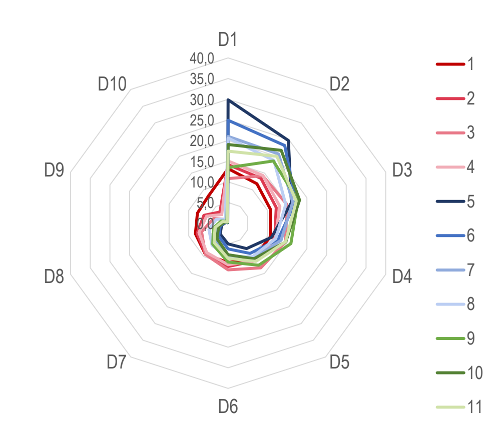
Propriétaires



Locataires du privé



Locataires HLM-SEM



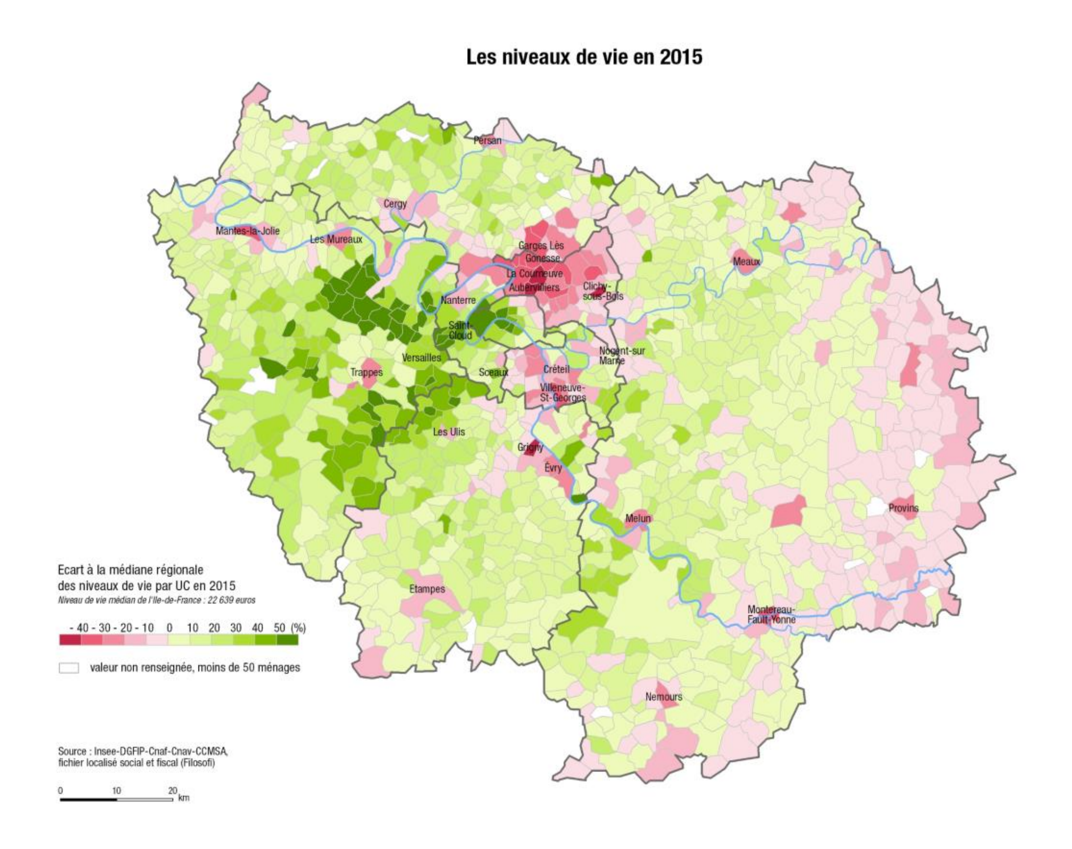
Source Filocom 2015

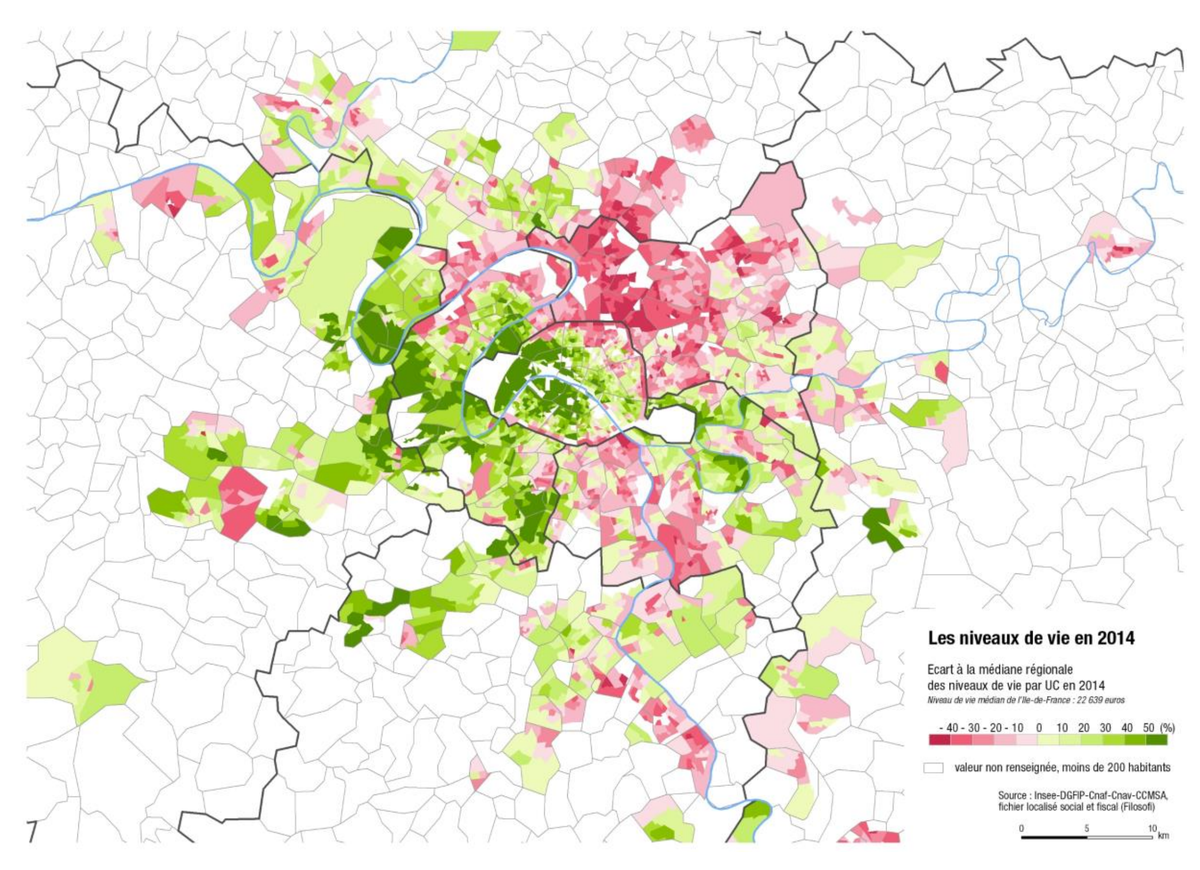
II-3 Hétérogénéité des communes à l'interface des secteurs pauvres et aisés

La carte des revenus médians par uc de 2015 à la commune (carte 2) reflète bien, en filigrane, celle des différents secteurs (carte 1), la médiane des revenus étant un indicateur synthétique des distributions par décile. On retrouve la polarisation entre zones de richesse et zones de pauvreté. La même carte réalisée à l'échelle des iris (carte 3) permet aussi d'évaluer l'hétérogénéité des situations dans les limites communales. L'analyse comparative de ces deux cartes dans la zone centrale où les contrastes sociaux sont les plus marqués, permet de dresser plusieurs constats :

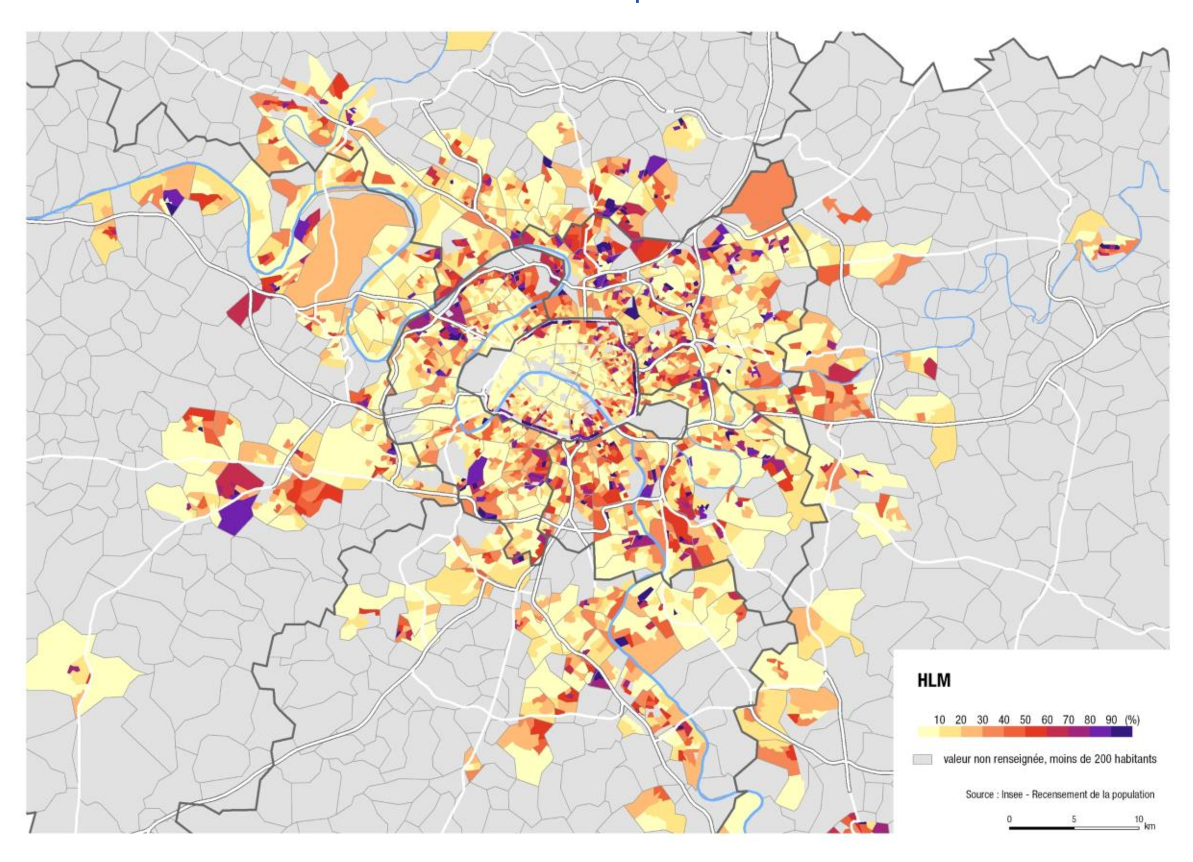
- La grande homogénéité globale des territoires les plus aisés et les plus pauvres ;
- La ceinture extérieure de Paris (exception faite du 16e) où se concentre le parc social HBM construit avant la 2e guerre mondiale beaucoup moins aisée que le reste de Paris;
- Des situations communales très hétérogènes dans des territoires situés à l'interface des espaces pauvres et aisés ; C'est particulièrement le cas à Paris, des arrondissements du nord - du 17e au 20e - et des arrondissements limitrophes du Val-de-Marne, mais aussi à Colombes, Asnières et Nanterre dans les Hauts-de-Seine, Fontenay-sous-Bois ou l'Haÿ-les-Roses. A Colombes, les quartiers ouest, plus pauvres, côtoient Bezons et Argenteuil, quand les quartiers plus aisés de l'est avoisinent Bois-Colombes et La Garenne-Colombes. De la même façon l'ouest de l'Haÿ-les-Roses est à proximité des quartiers aisés de Bourg-la-Reine quand le nord-est se tourne vers des quartiers plus populaires de Villejuif et Chevilly-Larue. Ce sont des quartiers qui accueillent le parc social de ces communes/arrondissements (carte 4).
- De façon générale, dans les secteurs mixtes ou plutôt aisés, la concentration du parc social dans certains quartiers participe de l'hétérogénéité locale des niveaux de vie. C'est le cas à Clamart, Chatenay-Malabry, Malakoff ou Montrouge dans les Hauts-de-Seine, Cachan ou Thiais dans le Val-de-Marne, Gagny ou Noisy-le-Grand en Seine-Saint-Denis. Les Ulis en Essonne offre une configuration particulière : la commune est socialement coupée en deux, avec les quartiers de logements sociaux situés à l'ouest côtoyant les communes plus aisées de Bures-sur-Yvette et Orsay.
- En revanche, dans les secteurs les plus pauvres, la présence de copropriétés dégradées ou de logements locatifs privés insalubres ou de mauvaise qualité attestent d'une diffusion de la pauvreté dans tous les types de logement quel que soit le statut d'occupation.

Cartes 2 et 3 : Niveaux de vie en à l'échelle des communes et des iris

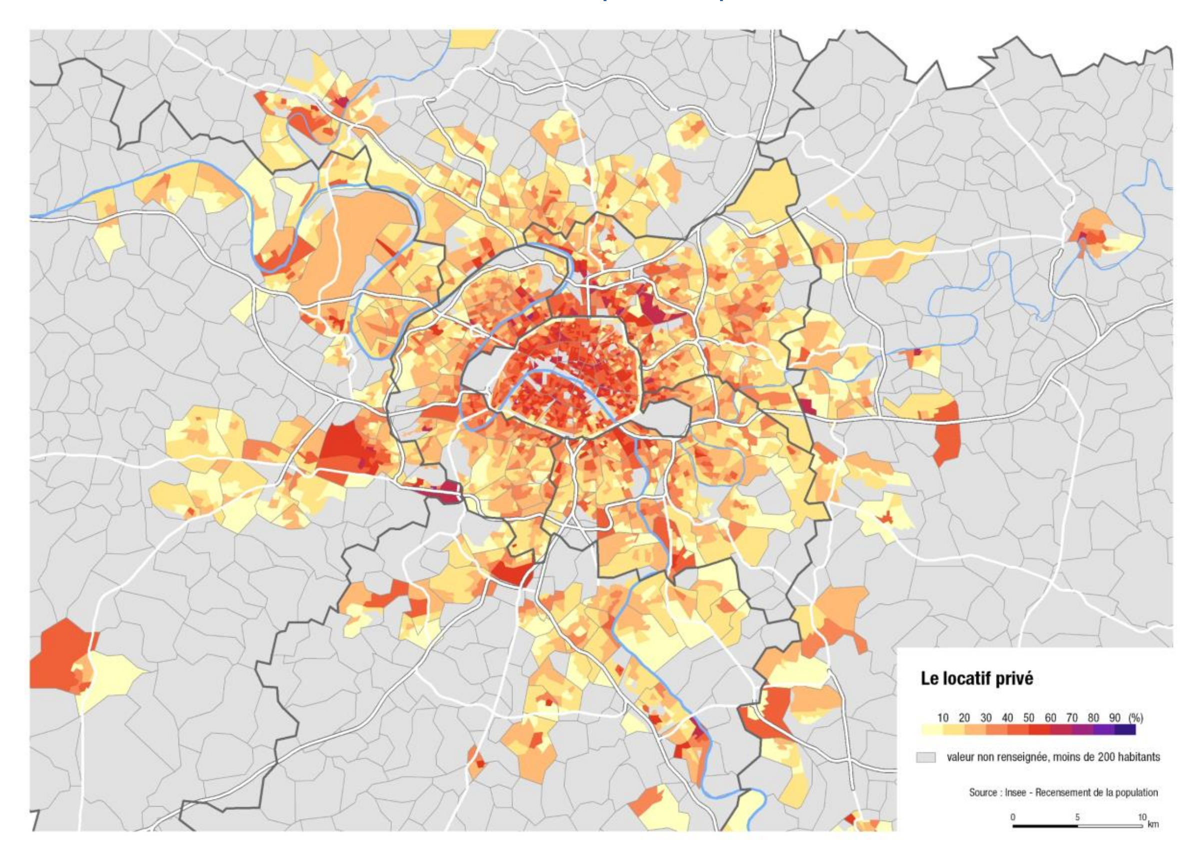




Carte 4 – Localisation du parc HLM en 2015



Carte 5 – Localisation du parc locatif privé en 2015



Source : Insee, recensement de 2015

II-4 Evolutions 2001-2015 : un renforcement des contrastes entre grands secteurs

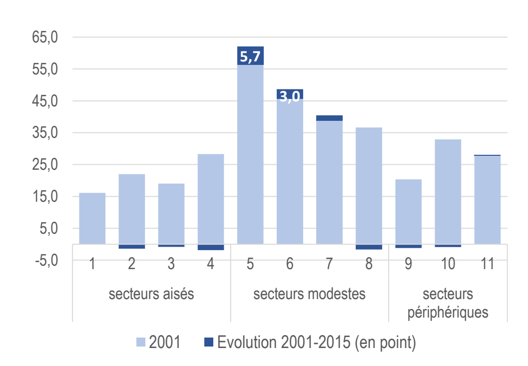
L'évolution du profil des revenus entre 2001 et 2015 témoigne d'une accentuation des contrastes entre secteurs aisés et secteurs modestes et d'un renforcement de la « moyennisation » des territoires périphériques.

II-4-1 Transformations sociales

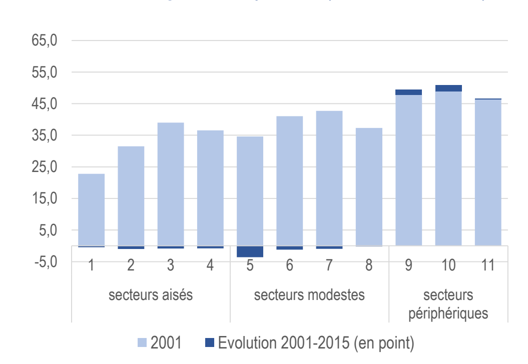
A bien des égards la situation des ménages des **secteurs les plus pauvres** s'est fragilisée. La part des ménages relevant des trois déciles inférieurs a sensiblement augmenté dans les trois secteurs les plus modestes (5,6 et 7), et d'autant plus que la pauvreté est prégnante (fig 20). Elle est passée de 56,3 % à 62 % dans le secteur le plus pauvre. Dans les deux secteurs les plus pauvres, la part des cadres augmente à peine, alors qu'elle s'accroit de +3,7 points en Ile-de-France (fig 21). En 2015, seulement 6 % des ménages ont une personne de référence cadre dans le secteur 5, le plus pauvre. Les cadres sont toujours aussi peu nombreux à s'y installer et quand ils viennent, ils privilégient les logements neufs (fig 23 et 24). Dans ce secteur, les ménages « cadres » ne représentent que 7,5 % des ménages qui se sont installés depuis moins de 5 ans en 2015 à peine plus qu'en 2008 (+0,5 point), alors que ces ménages constituent 28 % des ménages mobiles à l'échelle de la région. Ils sont 35 % à y avoir emménagé dans un logement neuf (achevé depuis 2007 ou après). Les politiques de mixité, qui s'appuient sur un effort de construction, n'ont d'effet qu'à la marge dans les quartiers en pleine rénovation. Le parc en accession qui s'est bien développé sur la période 2001-2009 (respectivement 38 % et 69 % des nouveaux logements dans les secteurs 5 et 6), a chuté dans les nouveaux logements construits entre 2009 et 2015 (respectivement 18 % et 32 %). Par ailleurs, la présence des immigrés s'est nettement renforcée dans ces secteurs, beaucoup plus qu'ailleurs (fig 25). Dans le plus pauvre, six ménages sur dix nouvellement installés ont une personne de référence née à l'étranger.
La plus grande fragilité des ménages y tient aussi à des facteurs sociodémographiques : Les ménages formés de couples avec ou sans enfants y perdent du terrain au profit des familles monoparentales ou des ménages sans famille, économiquement plus précaires (fig 27). Le vieillissement y est plus modéré qu'à l'échelle de la région (fig 26).

Fig 20. Evolution des profils de **revenu** 2001-2015 dans les 11 secteurs de la typologie

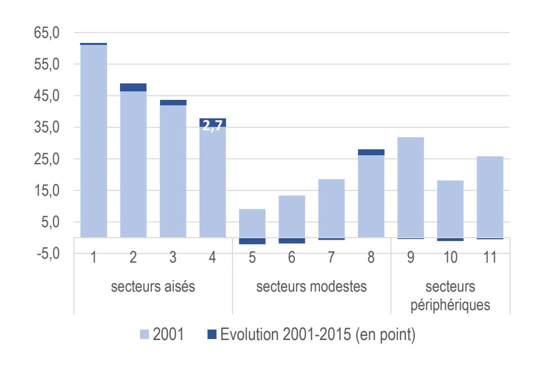
Part des ménages modestes (D1+D2+D3)



Part des ménages « moyens » (D4+D5+D6+D7)



Part des ménages aisés (D8+D9+D10)



Source Filocom 2001 et 2015

Dans les communes modestes (secteur 7) plus emblématiques des communes du sud-ouest du Val-de-Marne et du sud-est de la Seine-Saint-Denis, ces évolutions sont aussi à l'œuvre, mais la part de cadres y est plus forte (15 % des ménages) et leur évolution un peu plus marquée entre 1999 et 2015 (+4 points). Ils représentent 19 % des ménages qui ont emménagé depuis 5

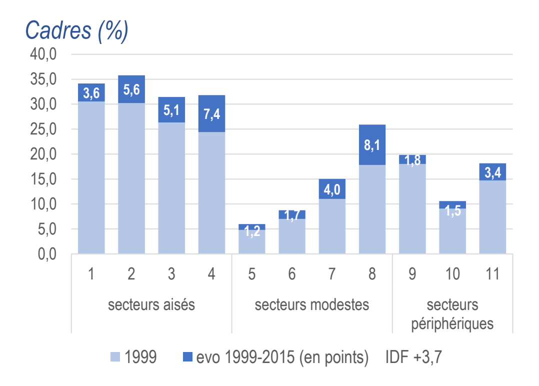
ans, proportion qui reste inférieure à la moyenne régionale. Ce secteur, pris dans son ensemble, n'est donc pas sur une trajectoire de rattrapage.

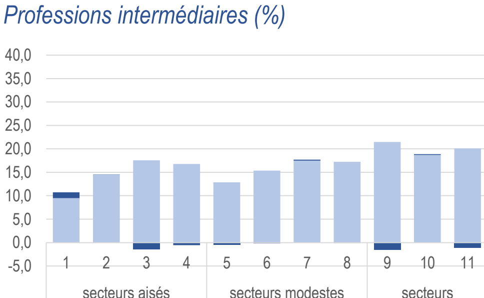
Dans les **secteurs les plus aisés** (1,2 et 3), la présence des ménages aisés s'est renforcée, et en parallèle, celle des ménages de cadres. Quatre ménages sur dix qui ont emménagé depuis moins de 5 ans sont des actifs dont la personne de référence est cadre, nettement plus que dans les autres secteurs, attestant d'une difficulté à s'y installer pour les plus modestes au regard des prix des logements et des loyers. La progression de la population immigrée y a été plus faible qu'en moyenne dans la région. Les séniors (plus de 60 ans) y sont plus présents qu'ailleurs et leur progression tend à se faire au rythme moyen régional.

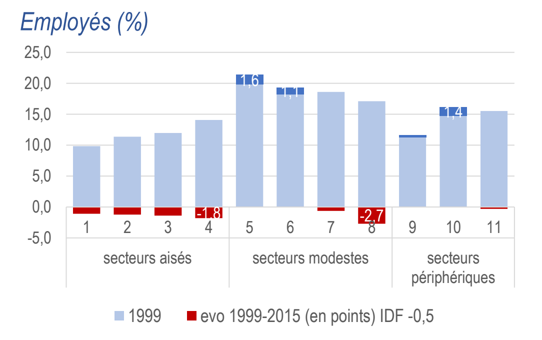
Dans les **secteurs périphériques** (9 et 10), ce sont les revenus intermédiaires qui progressent modérément. La proportion des cadres s'est accrue faiblement entre 1999 et 2015, moins qu'à l'échelle de la région, et s'affaiblit parmi les nouveaux ménages qui emménagent. En 2015, 22 % des ménages qui se sont installés depuis moins de 5 ans dans le secteur 9 ont une personne de référence cadre, 11 % seulement dans le secteur le plus périphérique (10). C'est respectivement 2 points et 1 point de moins qu'en 2008. Dans un contexte où le nombre de ménages arrivés depuis moins de 5 ans a progressé modérément dans ces deux secteurs entre 2008 et 2015 (+6 %), le nombre d'arrivées de ménages « cadres » a légèrement diminué. Comme dans les secteurs pauvres, le parc neuf draine une bonne partie des cadres qui viennent y accéder à la propriété (un quart). Mais sur la période récente, la livraison de logements en accession a chuté en volume annuel[19], et l'offre neuve locative a pris plus d'importance. Cette réorientation contribue à expliquer la baisse modérée des arrivées de cadres (-5 % entre 2008 et 2015 dans le secteur 9) et la hausse du nombre de ménages « employés ».

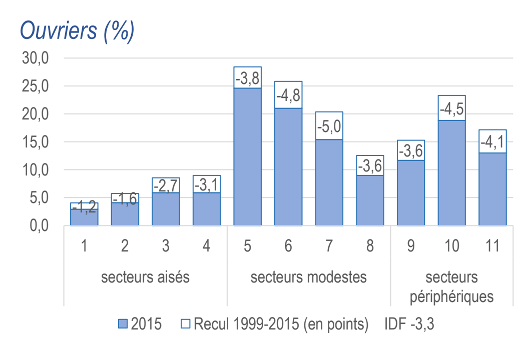
Dans ces territoires, le vieillissement des ménages qui se sont installés au plus fort de la périurbanisation se traduit par une modification profonde des structures familiales : forte hausse de la part des retraités ; forte baisse de la part des couples avec enfants ; augmentation des personnes seules trois fois plus rapide qu'en moyenne dans la région. Dans sa partie la plus modeste (secteur 10) et aux limites de l'agglomération (secteur 11), au profil plus mixte, la part des immigrés augmente un peu plus rapidement qu'en moyenne dans la région.

Fig 21. Evolution des **catégories sociales** des personnes de référence des ménages 1999-2015







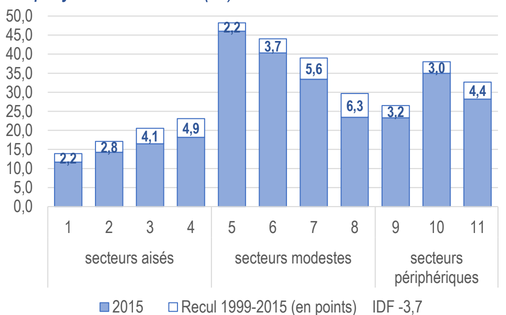


Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

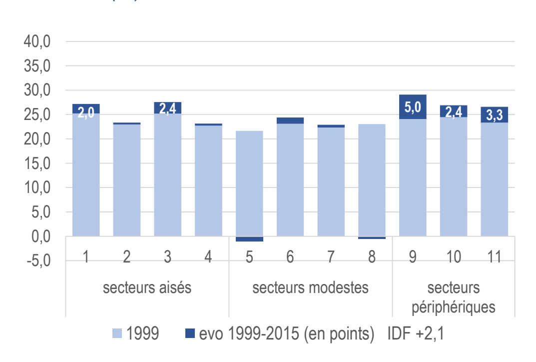
[19] Voir I.5

Fig 21 (suite). Evolution des **catégories sociales** des personnes de référence des ménages 1999-2015

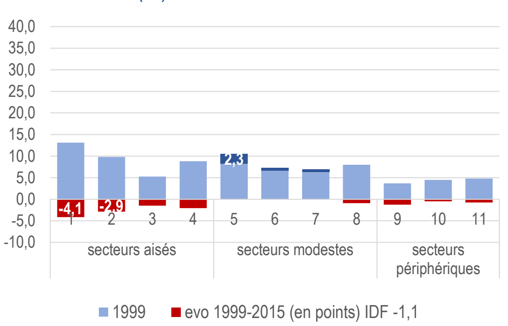
Employés et ouvriers (%)



Retraités (%)



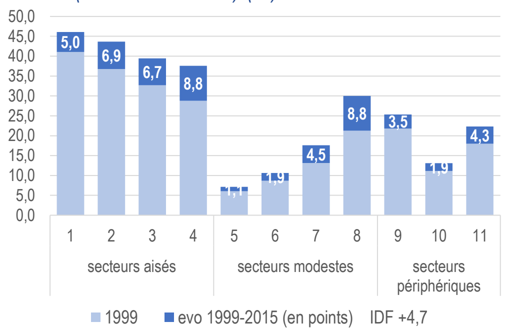
Autres inactifs (%)



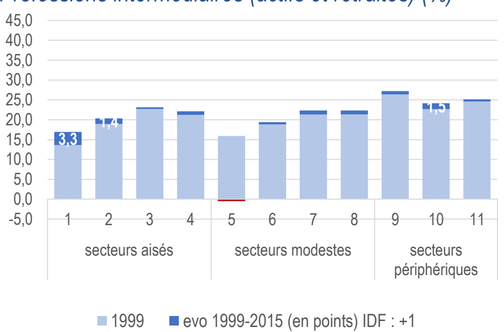
Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

Fig 22. Evolution des **catégories sociales** des personnes de référence des ménages 1999-2015
Retraités reclassés selon leur ancienne catégorie

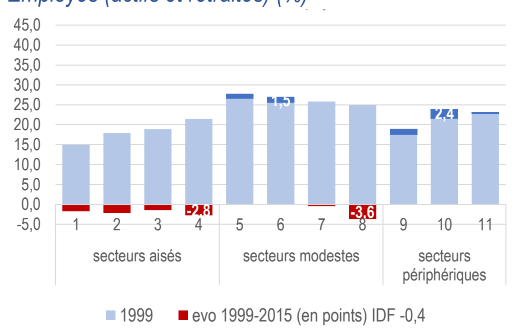
Cadres (actifs et retraités) (%)



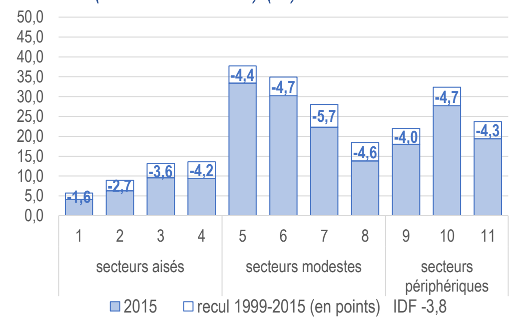
Professions intermédiaires (actifs et retraités) (%)



Employés (actifs et retraités) (%)



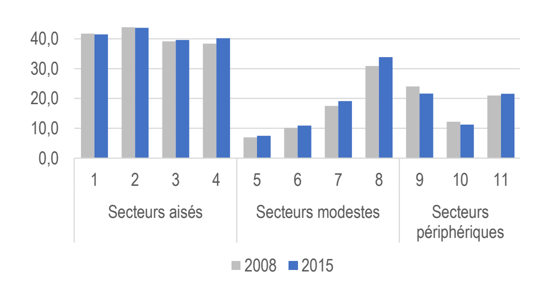
Ouvriers (actifs et retraités) (%)



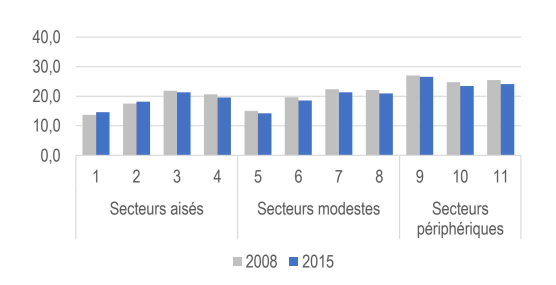
Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

Fig 23. **Mobilité résidentielle**
Profil des ménages arrivés depuis 5 ans ou moins

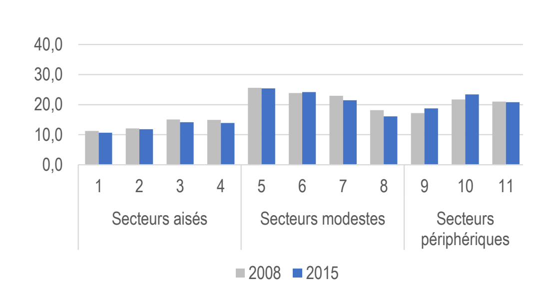
*Part des personnes de référence **cadres***



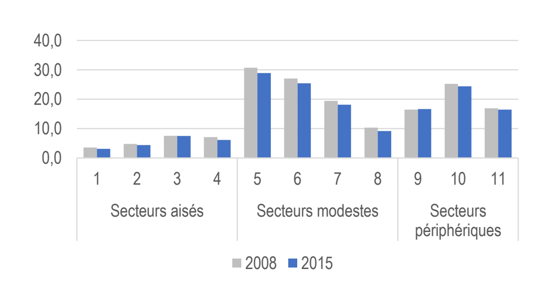
*Part des personnes de référence exerçant une **profession intermédiaire***



*Part des personnes de référence « **employés** »*



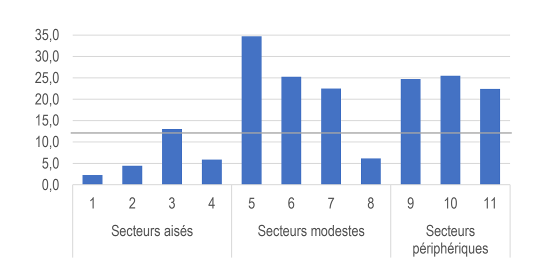
*Part des personnes de référence « **ouvriers** »*



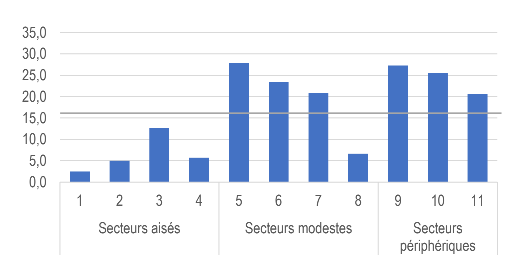
Source : Insee, recensements de 2008 et 2015

Fig 24. **Mobilité résidentielle**
Part des ménages arrivés depuis 5 ans qui ont emménagé dans un logement récent (achevé depuis 2007)

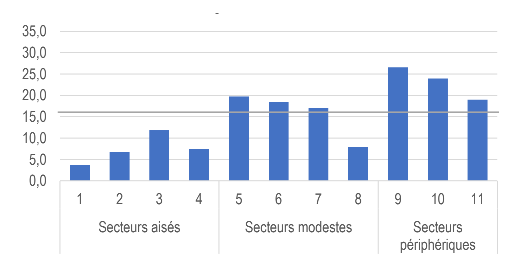
*Part des personnes de référence **cadres***



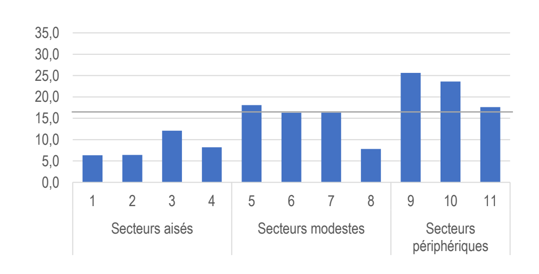
*Part des personnes de référence exerçant une **profession intermédiaire***



*Part des personnes de référence « **employés** »*



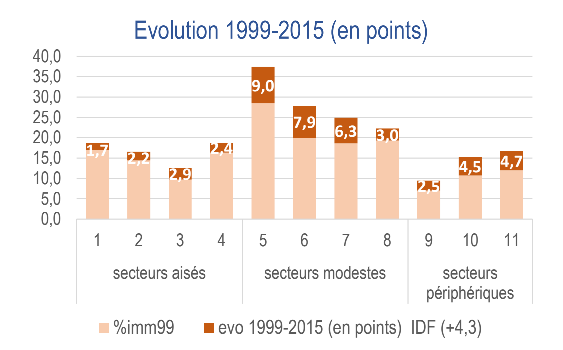
*Part des personnes de référence « **ouvriers** »*



Source : Insee, recensement de 2015

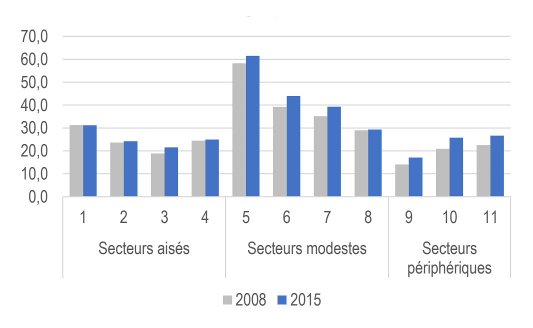
Note de lecture : Dans le secteur 5, le plus pauvre, 35% des ménages « cadres » qui ont emménagé depuis moins de 5 ans se sont installés dans du parc neuf (achevé depuis 2007). Pour l'ensemble de la région, c'est le cas de 12,3% des cadres mobiles (trait horizontal).

Fig 25. **Les immigrés**



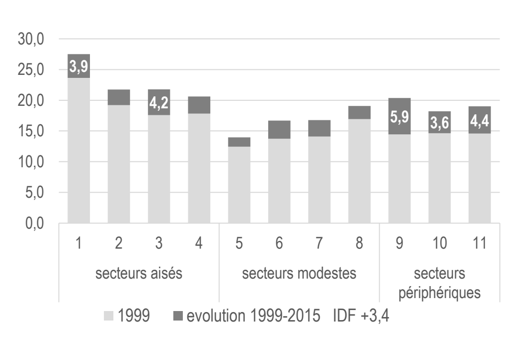
Mobilité résidentielle

*Part des personnes de référence **nées à l'étranger** parmi les ménages ayant emménagé depuis 5 ans*



Source : Insee, recensements de 2008 et 2015

Fig 26. Evolution des **Franciliens de 60 ans et +** (%)
1999-2015



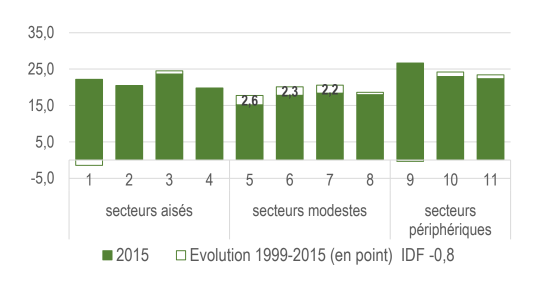
Source : Insee, recensements de 2008 et 2015

Fig 27. Evolution des **types de ménage**
1999-2015

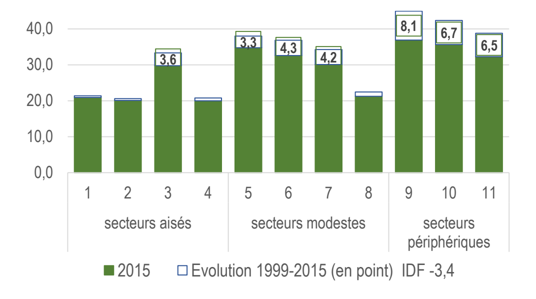
Personnes seules (%)



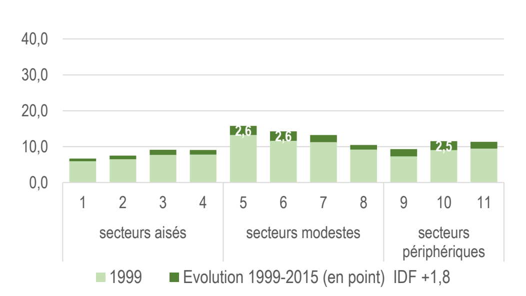
Couples sans enfants (%)



Couples avec enfants (%)



Familles monoparentales (%)



Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

Les espaces mixtes du centre – est de Paris et quelques communes de proche banlieue – plutôt aisés (secteur 4) ou plutôt modestes (secteur 8) se caractérisent par la plus forte progression de cadres de tous les secteurs (y compris ou non les retraités anciennement cadres) et par une présence accrue des ménages aisés, ce qui témoigne d'un fort embourgeoisement des territoires plutôt aisés et de phénomènes de gentrification dans une partie des territoires plutôt modestes. Les arrivées de cadres y sont relativement plus importantes que dans la région et ont progressé depuis 2008. La part des immigrés y augmente globalement plus faiblement que dans la région.

II-4-2 Evolution de la structure d'occupation du parc et changement social

Les évolutions des statuts d'occupation sur les dynamiques sociales ne sont pas univoques. L'évolution de la propriété entre 2001 et 2015 participe d'une accentuation des disparités sociales, puisque la part des propriétaires augmente davantage dans les secteurs aisés (fig 29). Ce phénomène n'est pas imputable à une évolution de la construction en accession qui serait plus importante dans ces secteurs : 32 % de la progression du parc occupé en propriété entre 2001 et 2015 y est localisée, pour 35 % du parc occupé en propriété en 2001. Elle résulte d'une transformation importante du parc locatif privé de ces secteurs vers la propriété, et dans une moindre mesure vers le parc social par acquisition-transformation (surtout à Paris) : 5 % seulement de l'évolution du parc locatif privé depuis 2001 est situé dans les secteurs aisés qui regroupent pourtant 48 % de ces logements en 2011.

A l'opposé, la part des ménages logés dans le parc social s'est aussi nettement accrue dans les secteurs aisés – secteurs 2 et 4 au profil mixte – tout comme dans le secteur le plus pauvre et dans le secteur mixte plutôt modeste (fig 29). Ces évolutions peuvent résulter d'une hausse des mises en service de logements sociaux depuis 2000, ou traduire une augmentation du parc social plus significative que celle des autres statuts d'occupation. Les données RPLS sur le parc social attestent d'une importance accrue des secteurs aisés dans l'accueil des logements sociaux depuis 2000 : près de trois logements sociaux sur dix datant de la période 2001-2016 (29,6 %) sont localisés dans les secteurs aisés, contre un quart des logements sociaux datant d'avant 2000 (fig 31). Cette nette progression concerne les communes très aisées fortement implantées dans l'ouest de la capitale et le centre des Hauts-de-Seine (secteurs 1 – où ces logements restent très peu nombreux – et 2).

Le rapprochement des données de Filocom et RPLS, montrent que l'évolution de la part des ménages locataires du parc social dans les deux secteurs mixtes 4 (à dominante aisée) et 8 (à dominante modeste) fortement implantés dans la capitale, résulte avant tout de phénomènes de transformation-acquisition de locatifs libres, conduisant à une baisse concomitante de la part des locataires du secteur libre. Il n'y a pas dans ces secteurs de progression de logements sociaux mis en service entre 1980-99 et 2000-2016, mais plutôt une baisse (fig 32). Dans le secteur le plus pauvre (5), c'est la quasi-stagnation de la propriété et du locatif libre qui explique la progression de la part des locataires du parc social en dépit, là aussi, d'un recul modéré de la construction sociale.

En revanche RPLS atteste aussi d'une progression nette les logements sociaux mis en service dans les territoires périurbains « moyens-aisés » proches des limites de l'agglomération (secteur 9).

Ces progressions de logements sociaux mis en service doivent être mises en regard de l'évolution des loyers pratiqués. Sur la période récente, les loyers sont plus élevés et relèvent davantage de logements sociaux PLS ou PLI (voir encadré 4). En Ile-de-France, le nombre de logements relevant de loyers PLS et PLI s'est fortement accru : 193 000 logements ont été mis en service entre 2000 et fin 2016, soit la moitié des logements sociaux assimilés PLS et PLI de la région (fig 33). Ils représentent 47 % des mises en service de logements sociaux depuis 2000, contre 35 % sur la période 1980-1999. C'est dans les secteurs aisés et mixtes que leur proportion est la plus élevée : 63 % des logements mis en services de la période 2000-2016 dans les secteurs aisés (hors mixte), 55 % dans les secteurs mixtes, 37 % dans les secteurs modestes (hors mixte) et 30 % dans les secteurs périurbains (hors mixte) (fig 34). L'accueil croissant de logements sociaux dans les secteurs aisés va donc de pair avec des loyers plus élevés.

Dans les secteurs pauvres à modestes, le volume de logements sociaux mis en service – relevant notamment des PLAI et PLUS – a fortement baissé par rapport à la période 1980-1999 (fig 34). Début 2017, 112 100 logements sociaux ont été mis en service depuis 2000 contre 158 600 entre 1980 et 1999. La part des logements sociaux PLS-PLI s'est accrue, passant de 20% à 34 % dans le secteur le plus pauvre. Globalement, selon le

fichier Filocom, l'évolution du parc de résidences principales reste tirée par l'occupation sociale dans les trois secteurs les plus modestes : elle représente 51 % des nouveaux logements. Toutefois, si dans le secteur le plus pauvre, la part des locataires du parc social s'est accrue de 3 points entre 2001 et 2015, elle s'érode légèrement au profit des propriétaires et des locataires du parc privé dans le secteur 6, plutôt modeste.

Les secteurs périphériques restent dominés par la propriété. Elle compte pour 60 % de l'évolution du parc de résidences principales (la moitié dans le secteur mixte). Fait marquant de ces dernières années, ces secteurs ont accueilli 56 % des logements locatifs libres supplémentaires de la période 2001-2015, en lien avec les transformations importantes de ces logements en parc social ou en propriété au cœur de l'agglomération. La part du locatif libre dans les logements s'est accrue de 1,7 point dans les secteurs 9 et 10. Les mises en service de logements sociaux depuis 2000 sont un peu plus faibles que les mises en service datant de 1980-1999, sauf dans le secteur 9, le plus proche de l'agglomération. Dans ce secteur, cette progression tient à un effort de construction en PLUS, plus faiblement en PLS et PLI, le volume de PLAI restant stable. L'importance relative des logements PLAI-PLUS dans les secteurs périphériques – sept sur dix – tient à la faiblesse relative du prix du foncier qui facilite ce type d'opération. Le parc social de ces secteurs périphériques est donc susceptible de prendre une part croissante dans l'accueil des ménages franciliens les plus modestes. Au 1/1/2017, 26,1 % du parc de logements sociaux dont les loyers pratiqués relèvent des PLAI et PLS sont situés dans les trois secteurs de type périurbain (y compris le secteur mixte), contre 24,5 % de ceux qui datent d'avant 2000 (fig 35).

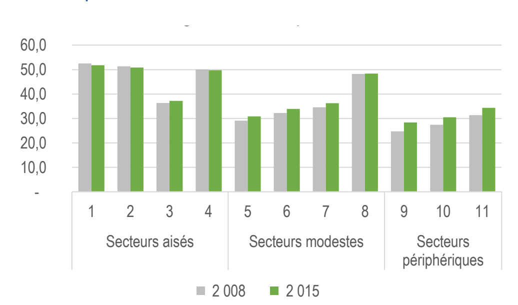
Encadré 4 - Le répertoire RPLS et les différents types de logements sociaux

Le répertoire sur le parc locatif social (RPLS) présente le patrimoine des bailleurs propriétaires des logements locatifs sociaux. Il remplace, depuis 2011, l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Au 1er janvier 2017, le répertoire compte 1 263 700 logements sociaux en Ile-de-France, soit le quart des résidences principales. Ce répertoire permet de croiser la date de mise en service de ces logements (logements construits et acquisitions-améliorations par transformation de parc privé locatif), la surface et le loyer, ce qui permet de calculer des loyers au m2. Par ailleurs, l'Etat fixe le plafond maximal de loyer par type de financement. Une étude de l'OLS – *Données Repères sur le parc locatif social et son occupation en Ile-de-France, édition 2018* – a déterminé des bornes de loyer pratiqué au m2 de surface habitable, assimilables aux loyers à respecter selon les différents type de financement retenus par l'Etat. On reprend ici cette classification de loyers pratiqués :

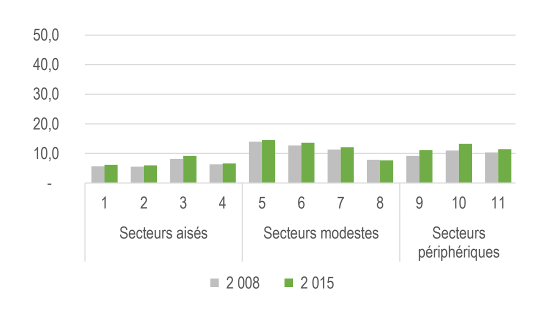
- PLAI : loyer inférieur ou égal à 6,17 € le m2, soit moins de 368 € hors charge pour un logement de 60 m2 ;
- PLUS : loyer de 6,17 € à 7,64 € le m2, soit de 368 € à 468 € hors charge pour un logement de 60 m2 ;
- PLS : loyer de 7,64 € à 11,08 € le m2, soit 468 € à 665 € hors charge pour un logement de 60 m2 ;
- PLI : loyer supérieur à 11,08 € le m2, soit plus de 665 € hors charge pour un logement de 60 m2.

Fig 28. **Mobilité résidentielle**
Types de ménages arrivés depuis 5 ans

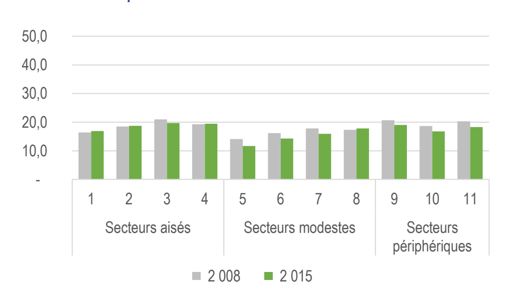
Part des personnes seules



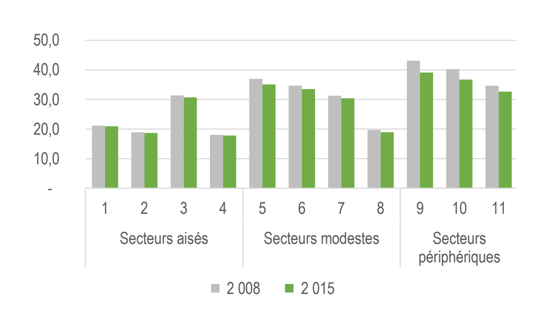
Part des familles monoparentales



Part des couples sans enfant



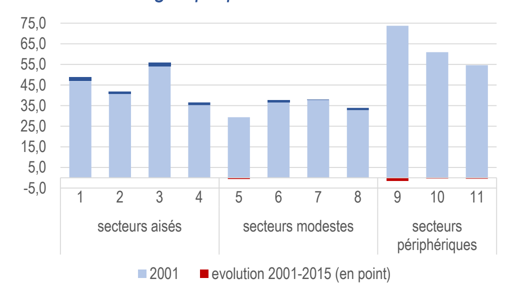
Part des couples avec enfant



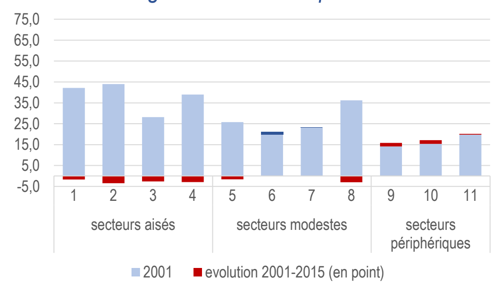
Source : Insee, recensements de 2008 et 2015

Fig 29. Evolution des **statuts d'occupation** (%)
2001-2015

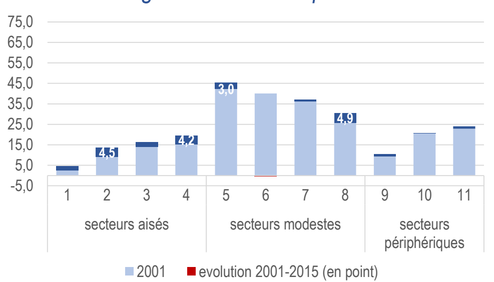
Part des ménages propriétaires



Part des ménages locataires du privé

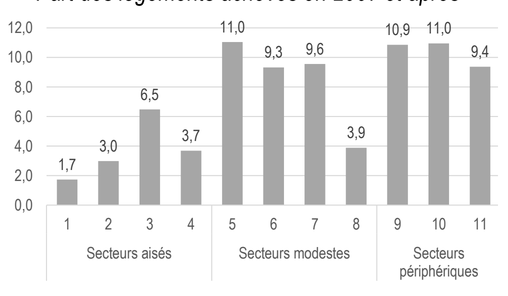


Part des ménages locataires du parc HLM-SEM



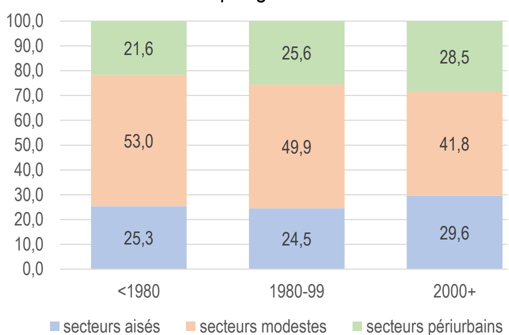
Source : Filocom 2001 et 2015

Fig 30. **Taux de construction**
Part des logements achevés en 2007 et après



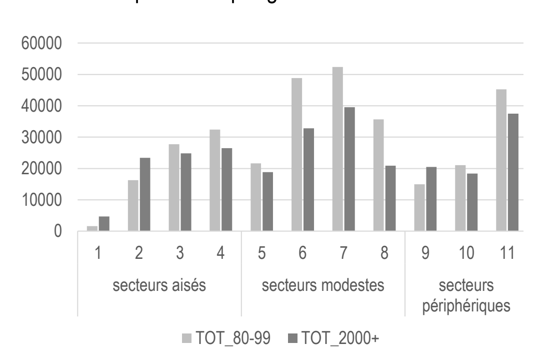
Source : Insee, recensement de 2015

Fig 31. Répartition du parc social selon la date de mise en service par grand secteur



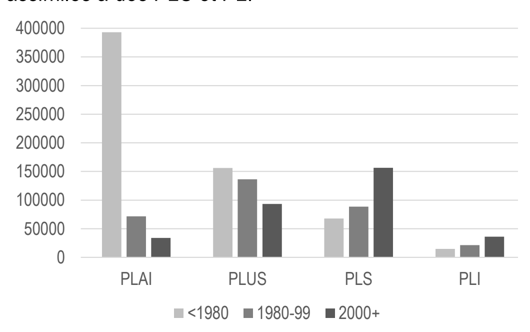
Source RPLS, 1/01/2017

Fig 32. Evolution du parc social selon la date de mise en service depuis 1980 par grand secteur



Source RPLS, 1/01/2017

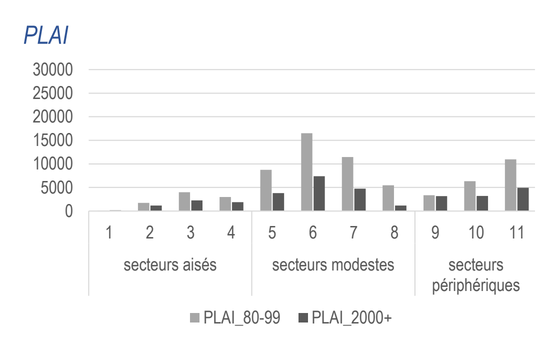
Fig 33. Progression marquée des logements sociaux assimilés à des PLS et PLI*

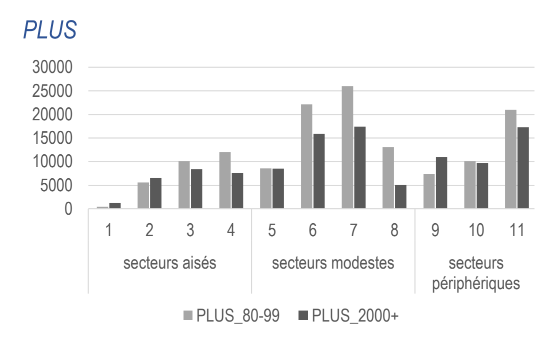


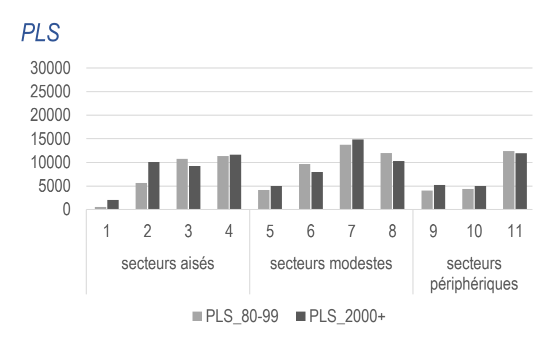
Source RPLS, 1/01/2017

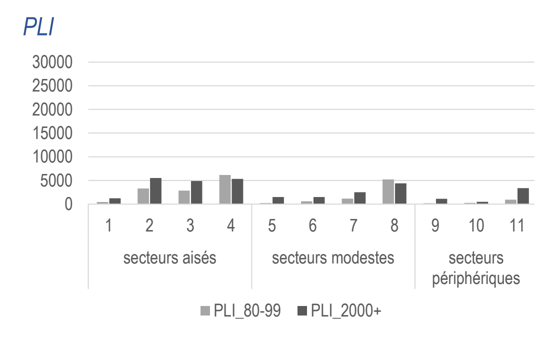
**Pour la répartition entre les différents types de parc voir encadré 4*

Fig 34. Evolution du parc social selon la date de mise en service depuis 1980 par type de financement*





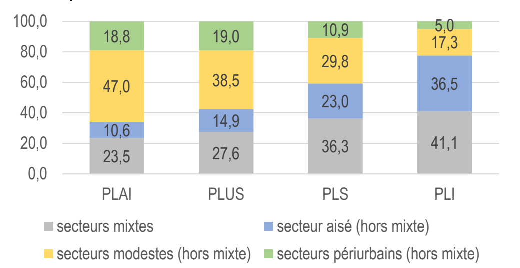




Source RPLS, 1/01/2017

**Pour la répartition entre les différents types de parc voir encadré 4*

Fig 35. Répartition des différents types de logements sociaux* mis en service depuis 2000 entre les secteurs socio-spatiaux



Totaux Ile-de-France

PLAI 34 000	*PLUS 108 700*	*PLS 93 400*	*PLI 31 800*

Source RPLS, 1/01/2017
**Pour la répartition entre les différents types de financement, voir encadré 4*

II-5 Gentrification et paupérisation au cœur de l'agglomération

La double analyse des évolutions tant à l'échelle des communes que des quartiers conforte les tendances relevées par grands types de territoire, mais permet d'affiner les évolutions locales. Le recours aux données sur les médianes de revenu permet, en outre, d'évaluer si la situation des secteurs pauvres s'est détériorée de façon relative ou de façon absolue au regard de l'évolution des prix depuis 2001.

II-5-1 Des inégalités de revenu qui s'accroissent entre communes et entre quartiers

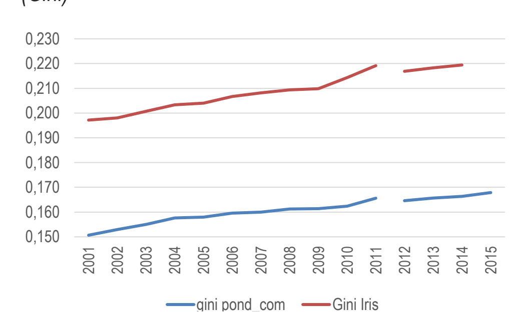
Globalement, les indicateurs d'inégalité tant à l'échelle des communes que des quartiers (iris) attestent d'une montée régulière des inégalités depuis le début des années 2000 à tous les niveaux (fig 36). Le profil moyen des ménages d'une commune lisse l'hétérogénéité plus ou moins forte qui existe entre ses quartiers. Les inégalités de revenu déclaré médian entre quartiers sont, de fait, plus accentuées (+32 %) que celles existant entre les communes franciliennes.

L'analyse des évolutions communales a été menée à partir d'une typologie incluant la situation relative des communes en 2001 et 2015 (cf. II.1). Elle permet de quantifier l'évolution de la position de chaque commune sur l'axe 1 de l'analyse en composante principale qui synthétise le degré de richesse des communes (carte 6). L'évolution de cet axe a été mise en regard de celle de la médiane des revenus déclarés par uc (carte 7). Ces deux cartes restituent l'évolution des positions relatives des communes les unes par rapport aux autres. Deux cartes supplémentaires – à la commune et à l'iris – visent à examiner si la détérioration relative de la situation dans les secteurs pauvres recouvre ou non une détérioration du pouvoir d'achat de leurs habitants (cartes 8 et 9).

Elles attestent globalement des mêmes évolutions communales : un appauvrissement des ménages dans les communes les plus modestes de banlieue, au nord de Paris jusqu'à l'est du Val d'Oise, et au sud en amont de la Seine (ouest du Val-de-Marne, nord-est de l'Essonne jusqu'au secteur d'Evry) ; une nette amélioration des situations sur Paris, dans quelques communes limitrophes, situées plutôt du côté des Hauts-de-Seine, autour des boucles de la Marne dans le Val-de-Marne, et dans le périurbain. Elles témoignent, à la fois, d'une polarisation toujours plus marquée des situations territoriales au cœur

Fig 36. Une montée des inégalités entre communes et quartiers (iris)

Indicateur de dispersion entre les revenus médians par uc des communes franciliennes (Gini pondéré) et des iris (Gini)



Source : Insee-DGFiP (RFL et Filosofi)

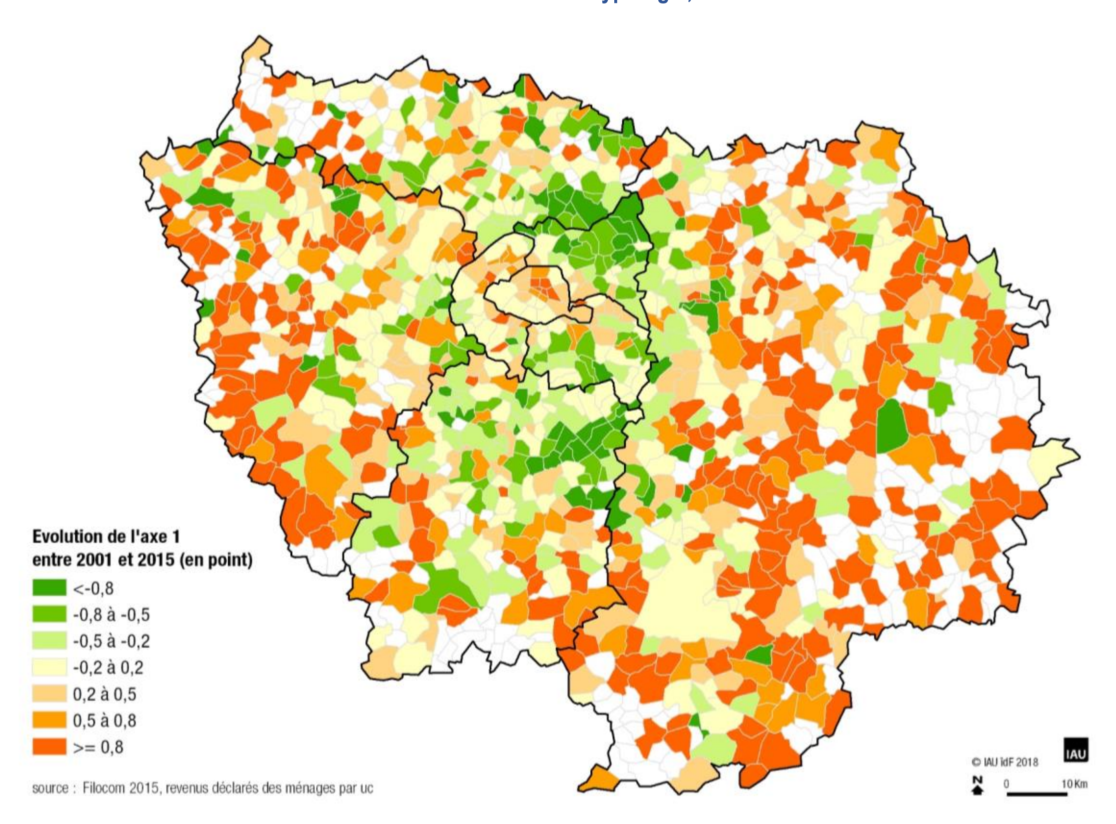
de l'agglomération, et d'une « moyennisation » des situations dans le péri-urbain.

Il est possible de dégager plusieurs processus marquants d'évolution socio-spatiale :

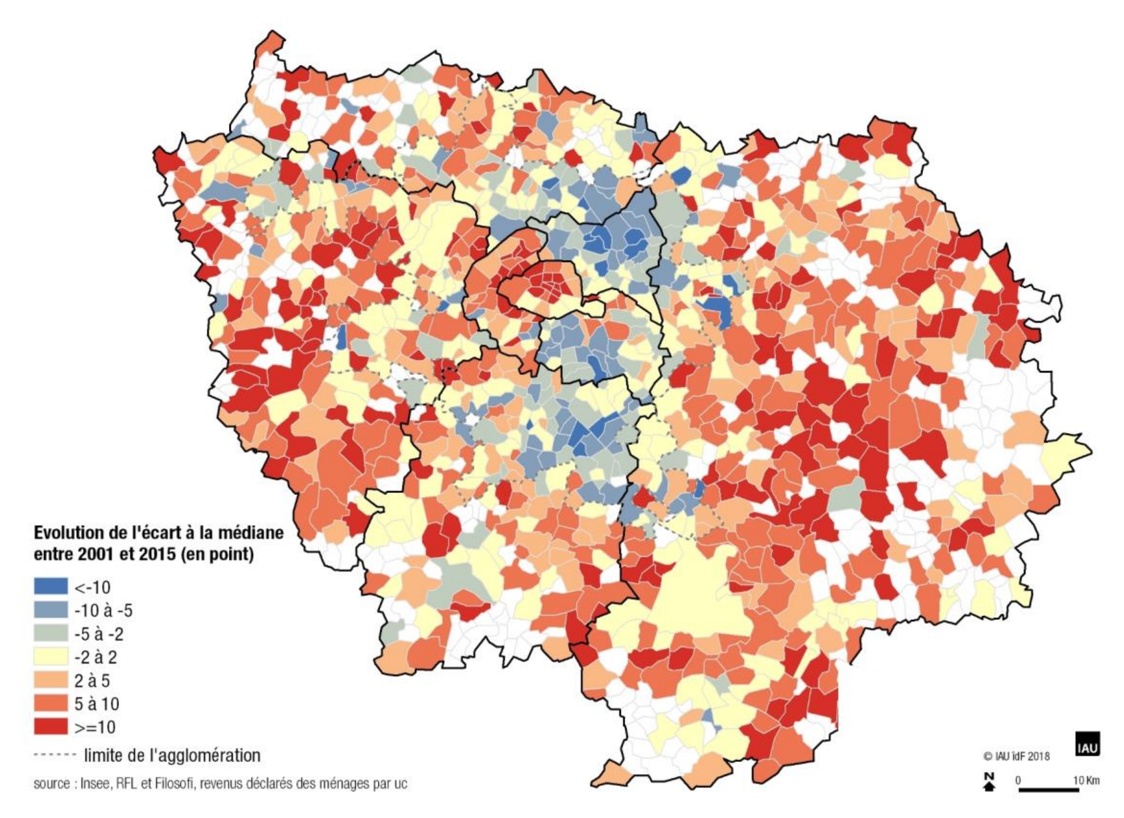
- Un renforcement et une diffusion de la richesse dans les territoires aisés ;
- Un appauvrissement des secteurs modestes, avec une baisse du pouvoir d'achat moyen des ménages dans la moitié de ces communes ;
- La valorisation du centre par les cadres. Elle se traduit par un embourgeoisement des communes mixtes du centre plutôt aisées qui jouxtent les espaces aisés. Elle conduit aussi à la gentrification du quart nord-est de Paris et, aux limites de Paris, de quelques communes de banlieue au profil mixte plutôt modeste, et de certains quartiers de communes plus pauvres ;
- Des territoires mixtes centraux où la part des plus aisés s'effrite, notamment dans le sud-ouest du Val-de-Marne ;
- Une amélioration relative globale des situations dans le péri-urbain qui recouvre une moyennisation des profils des ménages, avec une baisse de la pauvreté (plus sensible dans la Seine-et-Marne et les Yvelines) et un effritement des ménages les plus aisés (sensible dans l'Essonne et le Val d'Oise) ;
- Une appréciation des revenus plus faible qu'en moyenne dans la région à l'interface des territoires modestes de la zone centrale urbanisée et du périurbain (hors cadran ouest).



Carte 6 – Evolution de l'axe 1 de la typologie, entre 2001 et 2015

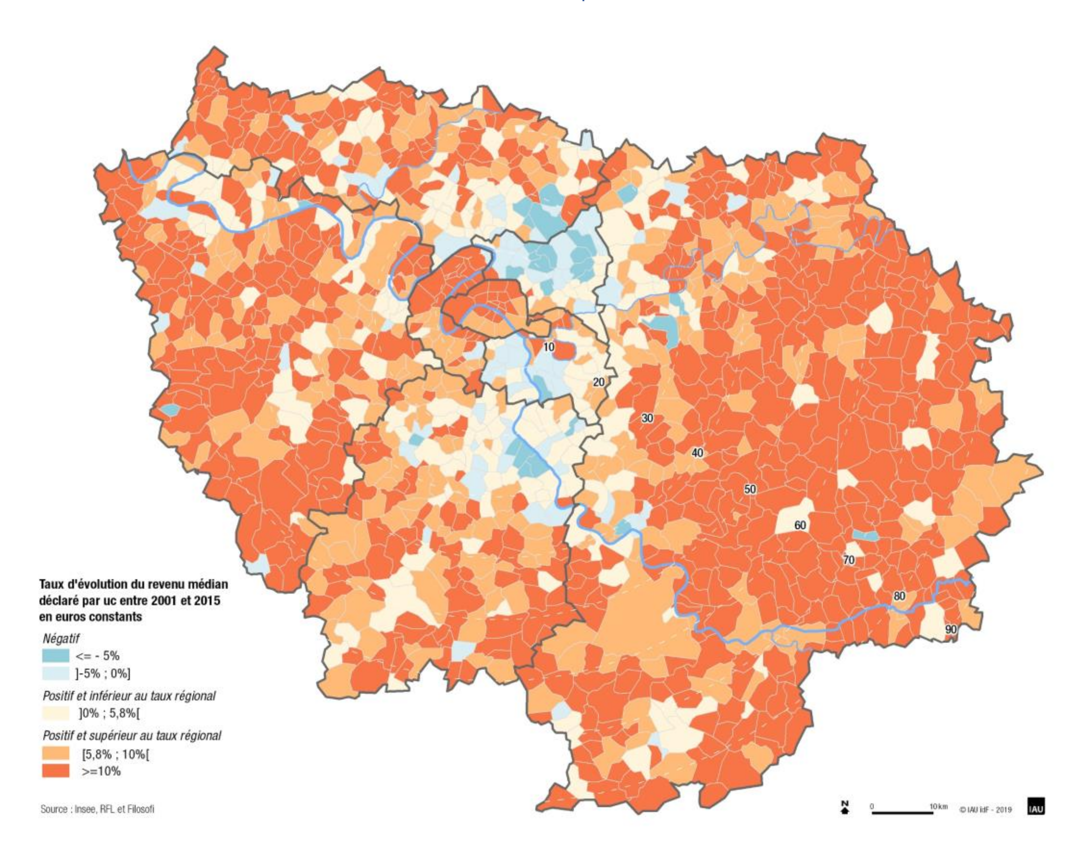


Carte 7 – Revenu déclaré médian par uc : évolution de l'écart à la médiane régionale entre 2001 et 2015

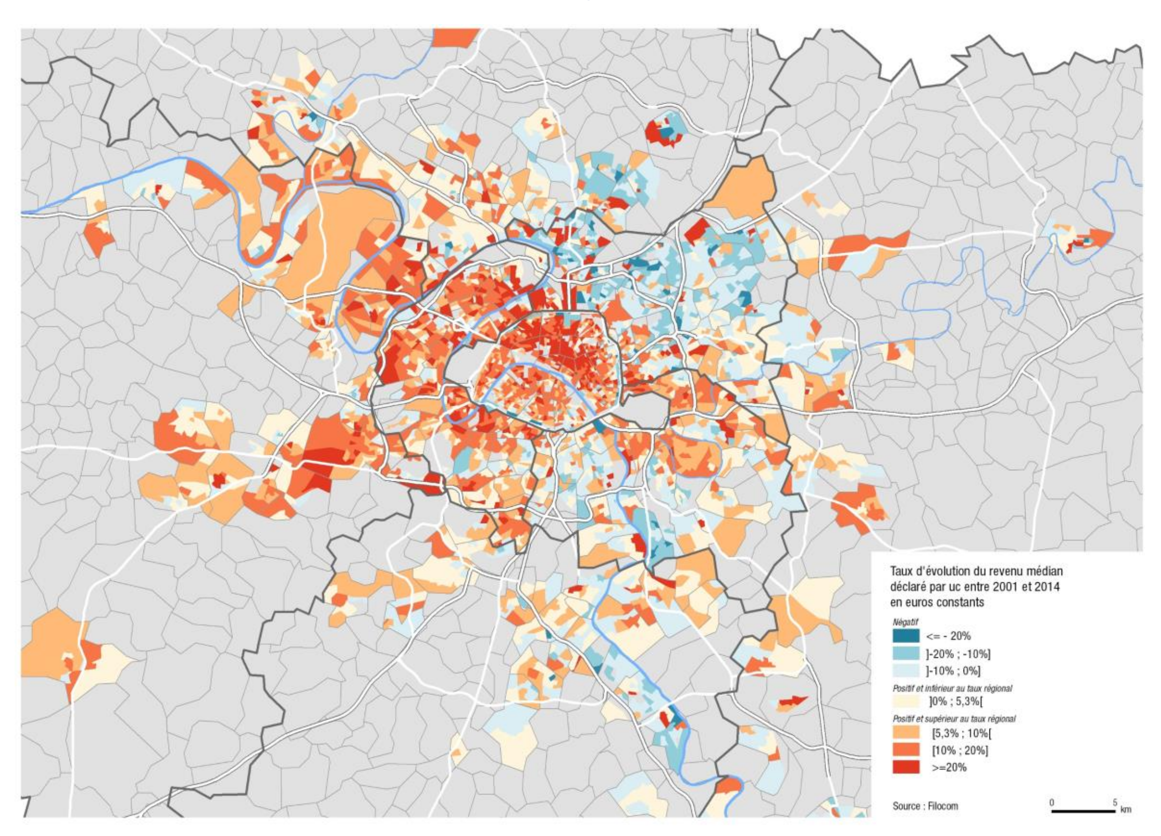


Baisse du pouvoir d'achat dans les secteurs les plus pauvres depuis le début des années 2000

Carte 8 **–** Taux d'évolution du revenu médian déclaré par uc en **euros constants** entre 2001 et 2015



Carte 9 – Taux d'évolution du revenu médian déclaré par uc en **euros constants** entre 2001 et 2014, à l'iris



Source : Insee-DGFiP (RFL 2001 et Filosofi 2014 et 2015)

II-5-2 Renforcement et diffusion de la richesse dans les secteurs aisés

Dans le secteur qui concentre le plus de richesse, les profils des revenus sont restés stables. On note, toutefois, un accroissement significatif des ménages dans le décile 10 dans le 7e et le 8e arrondissement de Paris. L'enrichissement touche davantage les autres communes et arrondissements proches, aisés à très aisés, par un effet de diffusion et de consolidation des territoires de la richesse. La part des ménages relevant du décile 10 s'accroit fortement (autour de 5 points) dans les 2e et 3e arrondissements de Paris, et sensiblement (de 2 à 3 points) à Levallois, dans les 17e, 4e et 1er arrondissements.

Dans les communes aisées de l'ouest francilien, en partie périurbaines, qui traversent les Hauts-de-Seine et s'étendent à l'ouest vers les Yvelines (secteur 3), l'enrichissement prend davantage la forme d'une hausse des ménages relevant des classes moyennes supérieures (trois déciles les plus aisés) et d'une baisse des plus modestes (cartes 10 et 11). Les évolutions les plus marquées – de 4 à 7 points des déciles D8 à D10 – concernent Issy-les-Moulineaux, Le Plessis-Robinson, La Garenne-Colombes, Carrières-sur-Seine, Montrouge ou encore Vincennes.

Peu de communes font figurent d'exception avec un effritement des ménages les plus aisés. A La Celle-Saint-Cloud, l'opposition entre les quartiers ouest où se localise le parc social, et les quartiers est s'amplifie. Depuis 2001, le parc en propriété et le parc social se développent au détriment du locatif libre. La part des cadres a sensiblement diminué parmi les ménages arrivés récemment (carte 17). A Santeny, la construction de logements locatifs, pour moitié HLM, dans une commune très pavillonnaire a permis d'accueillir des ménages plus modestes : la part des ménages « employés ou ouvriers » y progresse.

II-5-3 Baisse du pouvoir d'achat dans la moitié des communes pauvres entre 2001 et 2015

Dans les trois territoires les plus pauvres (5, 6 et 7), la situation financière des ménages résidents tend globalement à se détériorer dans le contexte régional (carte 7). L'analyse des évolutions en euros constants montre que cette détérioration recouvre une baisse du pouvoir d'achat des résidents dans la moitié de ces communes (carte 8). Dans 44 d'entre elles, rassemblant 1 856 000 habitants soit 15 % des Franciliens, le pouvoir d'achat médian des habitants a diminué entre 2001 et 2015[20]. Dans 22 communes où résident 631 000 Franciliens, le pouvoir d'achat médian a augmenté mais moins qu'en moyenne dans la région (+5,8 %). Dans les 26 autres communes (769 000 habitants), le pouvoir d'achat médian a progressé davantage, signe d'une amélioration de la situation relative des résidents.

Dans la plupart des communes pauvres, l'évolution des configurations familiales, et notamment l'augmentation des familles monoparentales, plus forte qu'ailleurs en raison d'un parc social plus important, conduit à une augmentation mécanique des charges des ménages[21] et contribue, pour partie, à la baisse du pouvoir d'achat des résidents (carte 13). Plus de ménages ne disposent que d'un seul revenu, voire d'aucun. L'évitement des cadres, et la concentration d'actifs peu qualifiés exposent davantage ces secteurs à la montée du chômage et à la précarité de l'emploi.

La pauvreté s'accroit très fortement dans huit communes déjà très pauvres : Grigny, Villiers-le-Bel, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve, Clichy-sous-Bois, Stains, Aubervilliers, Bobigny. La part des ménages relevant des trois premiers déciles (et surtout des deux premiers) y a augmenté de 5 à 10 points entre 2001 et 2015. Dans les communes un peu moins pauvres (secteurs 6 et 7), pour partie avoisinantes, la dégradation de la situation est tout aussi marquée au Bourget, à Sevran, Le Blanc-Mesnil, Bondy, Drancy, Noisy-le-Sec (93), Gonesse, Montmagny, Goussainville (95), dans le secteur d'Evry-Courcouronnes-Ris-Orangis, à Epinay-sous-Sénart et aux Ulis (91). Dans le Val-de-Marne, cet appauvrissement touche Villeneuve-Saint-Georges, Valenton, et plus modérément Villejuif, Vitry-sur-Seine ou encore Créteil. Dans les Yvelines, on note un léger glissement des revenus des ménages vers le bas

[20] L'analyse sur les iris des trois groupes de communes les plus pauvres, conduit à la même proportion de ménages relevant de territoires où le pouvoir d'achat médian des ménages a baissé.

[21] Prenons le cas d'un ménage constitué d'un couple avec deux enfants de plus de 14 ans dont les parents se séparent constituant alors un ménage d'une personne seule et une famille monoparentale avec deux enfants. Avant séparation, le revenu est rapporté à 2,5 unités de consommation (1 pour le père, et 0,5 pour le conjoint et chaque enfant) ; après séparation, le revenu de la personne seule est rapporté à 1 uc, celui de la famille monoparentale à 2 uc (une pour la mère et 0,5 pour chaque enfant). La moyenne des revenus par uc de ces deux ménages est mécaniquement inférieure à celle du ménage précédent. L'augmentation des uc traduit les coûts supplémentaires de disposer d'un autre logement.

à Cergy et Pontoise. Dans ces secteurs, la part des ménages cadres tend à stagner ou augmente plus faiblement qu'en moyenne dans la région. La part des immigrés continue d'y croître.

Toutefois, la pauvreté recule dans certaines communes pauvres à modestes. Elles sont pour l'essentiel situées en grande couronne. Chanteloup-les-Vignes et Saint-Ouen-l'Aumône en constituent les exemples les plus spectaculaires. La part des ménages des trois premiers déciles y a reculé de respectivement 7 points et 4 points au profit des ménages de classes moyennes. Et le revenu médian en euros constants s'y est accru bien au-delà de la moyenne régionale entre 2001 et 2015 (respectivement +26 % et +14 %) Ces deux communes ont beaucoup construit sur la période récente, en développant la propriété et le parc locatif privé. A Saint-Ouen-l'Aumône, le recul des employés et ouvriers est marqué, au profit des cadres et des professions intermédiaires. A Chanteloup-les-Vignes la part des retraités progresse fortement, celle des cadres plus modérément. Même si les évolutions sont moins amples, les ménages pauvres sont un peu moins présents dans d'autres communes de grande couronne comme Meaux, Coulommiers (77), Persan (95), Mantes-la-Jolie, les Mureaux ou Trappes (78) où le pouvoir d'achat médian s'est aussi accru davantage que dans la région. Persan, Meaux et Mantes-la-Jolie ont beaucoup construit et notamment du parc en accession à la propriété et du locatif privé, elles ont aussi bénéficié des programmes ANRU qui se sont traduits par la démolition d'une partie du parc social.

En proche couronne, Alfortville (94), Clichy (92) et Saint-Ouen (93), et dans une moindre mesure Nanterre sont les seules communes pauvres à modestes à enregistrer une amélioration globale de la situation de leurs résidents. Le recul modéré des ménages modestes et la hausse de ménages aisés, attestent de phénomènes de gentrification dans certains quartiers. La part des ménages de cadres ou anciennement cadres y a fortement augmenté, celles des employés et ouvriers a reculé, attestant d'une profonde transformation du tissu social. Ces communes bénéficient de leur proximité à des espaces très aisés et attirent davantage de cadres que par le passé. Elles ont beaucoup construit depuis le début des années 2000. Et à Clichy, la stagnation du parc locatif privé atteste de phénomènes de transformation et d'acquisition dans le parc ancien. Gennevilliers commence à s'inscrire sur cette trajectoire.

Ces exemples montrent que la construction et les choix des types de logements nouvellement offerts sont des leviers de transformation sociale dont l'impact est d'autant plus important que le poids de la construction est significatif au sein du parc de logements existant. Ce constat vaut donc surtout pour les communes modestes de grande couronne qui disposent encore de surfaces à urbaniser conséquentes. La massification de la pauvreté dans certains territoires de banlieue rend la transformation sociale plus difficile. La proximité aux secteurs valorisés du centre est alors un facteur important de changement social.

II-5-4 Valorisation du centre : embourgeoisement et gentrification à Paris et dans quelques communes avoisinantes

La progression importante des cadres à Paris, dans la plupart des communes des Hauts-de-Seine, dans toutes les communes à proximité de Paris, et le long de la Marne à l'interface de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, témoigne de la valorisation progressive du centre de la région depuis 1999 (carte 16). Elle se lit aussi à travers l'évolution de la part des cadres parmi les nouveaux ménages emménagés (carte 18), avec davantage d'arrivées de cadres dans la moitié nord de Paris et des Hauts-de-Seine, jusqu'à Sartrouville à l'ouest et dans la plupart des communes riveraines de la capitale. Cette progression touche des communes mixtes plutôt aisées où la pauvreté recule, mais aussi certains quartiers de communes plus modestes, voire pauvres, à rebours des évolutions en cours dans les autres quartiers.

A proximité des territoires aisés, l'enrichissement des ménages des communes/arrondissements mixtes du centre, plutôt aisés (secteur 4), résulte de la venue de ménages très aisés relevant des déciles 9 et 10. C'est le cas notamment, à Paris, des 10e et 11e arrondissements, et dans les Hauts-de-Seine de Puteaux, Bois-Colombes, Asnières et Suresnes. L'évolution est moins prononcée dans le 12e arrondissement où la part des plus pauvres reste stable, ou à Joinville-Pont. Sur l'ensemble de ces territoires, la situation s'améliore dans presque tous les quartiers. L'enchérissement des prix de l'immobilier et des loyers exclue progressivement les catégories modestes du parc locatif privé ou en propriété de la capitale et des secteurs valorisés du centre. La part des ménages de cadres y a fortement augmenté, celle des ménages ouvriers ou employés a beaucoup baissé. Dans ces communes, au moins quatre ménages sur dix ayant emménagé depuis moins de 5 ans ont une personne de référence cadre, ce qui est nettement plus que la part des cadres y résidant. La proportion des cadres dans les arrivées progresse nettement (cartes 17 et 18).

La valorisation du centre s'accompagne aussi d'une gentrification du quart nord-est de Paris et d'une poignée de communes de banlieue qui relèvent d'un profil mixte plus modeste où la part des ménages très modestes est légèrement surreprésentée (secteur 8) ou proche de celle de

la région (secteur 11). Dans les premiers territoires, le profil des ménages diffère peu du profil régional pour chacun des statuts d'occupation, la coloration modeste tient à l'importance du parc social. Dans les seconds, les ménages très aisés sont nettement sous-représentés. Dans les 18e, 19e, 20e arrondissements, à Colombes, Malakoff, Maisons-Alfort et les Lilas, la présence des ménages aisés (trois derniers déciles) tend à s'accroître modérément et celle des plus pauvres (trois premiers déciles) à diminuer. C'est dans le 18e que ce phénomène est le plus marqué : la part des ménages relevant des trois déciles supérieurs s'est accrue de 3,6 points et celle relevant des trois déciles inférieurs a baissé d'autant. A Arcueil, Cachan, le Kremlin-Bicêtre, Villiers-sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Fontenay-sous-Bois, en dépit d'une progression récente des ménages de cadres parmi les arrivées, la pauvreté ne recule pas sur l'ensemble de la période. Parmi les ménages emménagés depuis moins de 5 ans, trois sur dix ont des personnes de référence cadres (38% dans le 18e ; 22% à Villiers), davantage que parmi les ménages résidents.

La gentrification opère aussi par recul de la pauvreté et la progression des ménages aisés dans les communes plus pauvres de Clichy, Saint-Ouen, Alfortville et Nanterre. Les ménages de cadres y sont plus présents. A Montreuil, la part des cadres et des plus aisés augmente mais celle des ménages modestes reste à son niveau de 2001. A Gennevilliers, c'est la pauvreté qui recule légèrement.

D'autres communes pauvres, proches de Paris, attirent plus de cadres que par le passé et se gentrifient dans certains de leurs quartiers, en dépit d'une faiblesse des évolutions de revenu à l'échelle de la commune, ou d'une dégradation globale des niveaux de vie. Deux phénomènes attestent de cette gentrification : la part des cadres dans les emménagés récents progresse sensiblement et celle des ménages cadres dans la commune a augmenté davantage qu'en moyenne dans la région entre 1999 et 2015. Les évolutions les plus marquées concernent Bagnolet, Pantin, Romainville, Le Pré-Saint-Gervais, Bagneux, Ivry et Villejuif. Environ un ménage emménagé depuis moins de 5 ans en 2015 sur cinq a une personne de référence cadre (16% à Romainville).

Dans toutes ces communes, les phénomènes de gentrification s'accompagnent d'une hausse des disparités entre les quartiers. Dans les communes pauvres limitrophes de Paris, l'effet de proximité tire vers le haut le profil des ménages résidents dans les quartiers qui jouxtent la capitale (carte 9). A Saint-Ouen, la situation s'améliore nettement à l'ouest, mais la concentration de logements sociaux sur sa partie est y freine le processus de gentrification. Si la situation de Saint-Denis se détériore globalement, comme celle de Pantin ou Bagnolet, on observe qu'elle tend à s'y améliorer dans des quartiers près de Paris. La part des cadres s'y accroit parmi les arrivées récentes. A Montreuil, la situation s'améliore modérément dans les quartiers voisins de la capitale mais se détériore à l'est. On trouve aussi des évolutions disparates dans des communes « mixtes » comme Le Kremlin-Bicêtre et Arcueil ou des communes plus pauvres comme Romainville ou Bagneux. Les trajectoires positives à l'échelle des communes masquent aussi l'hétérogénéité des évolutions internes. Au sein même de la capitale, dans les quartiers de HBM du 18e limitrophes de la Seine-Saint-Denis, et dans ceux de l'est du 19e et du 20e, la situation continue de se détériorer, avec une baisse du niveau de vie médian des habitants sur la période 2001-2014, quand elle tend à s'améliorer dans les secteurs modestes de ces arrondissements plus proches du centre.

II-5-5 Des territoires mixtes centraux au sud de Paris, où la part des plus aisés s'effrite

Peu de communes mixtes du centre enregistrent un appauvrissement du profil de leurs résidents. C'est le cas de Fontenay-aux-Roses limitrophe de Châtillon et Bagneux, où la part des ménages aisés se réduit fortement quand celle des plus modestes augmente. Le pouvoir d'achat médian des habitants a baissé depuis le début des années 2000. La part des cadres ou anciennement cadres (un tiers) stagne. Sur les cinq dernières années, trois ménages emménagés sur dix sont cadres, mais cette proportion tend à se réduire. La commune a peu construit depuis 2007, et pour moitié du logement social. Trois communes « mixtes » du Val-de-Marne, proches des Hauts-de-Seine, enregistrent aussi une baisse du pouvoir d'achat médian de leurs habitants : l'Haÿ-les-Roses, Chevilly-Larue et Fresnes. La part des ménages des trois déciles les plus riches s'effrite quand celle des trois déciles les plus pauvres s'accroît. La proportion de cadres parmi les ménages nouvellement installés diminue. C'est à l'Haÿ-les-Roses qu'elle est la plus élevée (un quart). La proportion de ménages de cadres ou anciennement cadres progresse moins vite qu'à l'échelle de la région. Ces communes ont une composition sociale par quartier très hétérogène. Les quartiers aisés situés à l'ouest, dans le prolongement des quartiers aisés des communes voisines (Bourg-la-Reine, Antony), tendent pour partie à s'enrichir, quand les quartiers plus pauvres, marqués par la présence du parc HLM,

situés dans le prolongement des quartiers de logements sociaux des communes limitrophes à l'est, s'appauvrissent. Il est probable que dans ces quartiers, le vieillissement des ménages locataires du parc HLM, avec notamment le passage à la retraite, participe de cette baisse de pouvoir d'achat.
On assiste ainsi à une homogénéisation progressive des situations communales à l'ouest du Val-de-Marne dans l'accueil de population au profil modeste à moyen. Dans le quart sud-ouest sur la rive gauche de la Seine, seules Rungis et Cachan voient le pouvoir d'achat médian de leurs habitants progresser plus vite que celui de la région entre 2001 et 2015. Toutefois, cette homogénéisation masque de fortes disparités à l'échelle des quartiers, contrairement à la situation qui prévaut dans le quart nord-ouest de la Seine-Saint-Denis où la pauvreté est la plus élevée. L'effritement des ménages aisés s'observe aussi dans les communes du Val-de-Marne limitrophes de la Seine-et-Marne. A l'opposé, les populations aisées se concentrent de plus en plus au nord du département le long des boucles de la Marne, dans leur versant parisien.

II-5-6 Des espaces périurbains où la situation tend à s'améliorer

En grande couronne, dans la quasi-totalité des secteurs péri-urbains (secteurs 9 et 10), la situation financière des ménages s'améliore – en dépit de passages à la retraite plus nombreux - avec une baisse de la part des ménages les plus modestes et une hausse de la part des ménages aux revenus moyens, voire moyens-aisés. Ce sont des secteurs où la présence des couples avec enfants s'atténue fortement. Cette évolution traduit pour beaucoup une réduction du nombre de personnes à charge avec le départ des enfants à l'âge adulte du foyer parental, et une amélioration des revenus liée au déroulement des carrières des ménages actifs propriétaires installés depuis longtemps (carte 13).
On constate, par ailleurs, une progression des ménages de cadres plus lente que dans la région dans son ensemble, que l'on prenne en compte l'ancienne catégorie sociale des retraités ou pas. Le nombre et la part des cadres s'installant dans ces secteurs périurbains sont orientés à la baisse. Dans le périurbain moyen-aisé (secteur 9), les ménages cadres qui ont emménagé depuis moins de 5 ans passent de 32 000 en 2008 à 30 900 en 2015, et diminuent très légèrement dans le secteur plus éloigné (secteur 9) avec 11 400 ménages de cadres nouvellement installés en 2015. Ce sont ainsi 8,9 % des ménages mobiles cadres qui se sont installés dans ces deux secteurs en 2015 contre 9,5 % en 2008. C'est moins que la part des ménages cadres franciliens qui y résident en 2015 (11,9 %). Cette diminution intervient dans un contexte de hausse des arrivées en volume dans ces deux secteurs de toutes les autres catégories sociales de ménages et notamment des employés. La baisse du nombre de cadres parmi les emménagés récents concerne six communes sur dix. Les situations au sein de cette myriade de petites communes sont bien sûr loin d'être homogènes, en raison notamment de rythmes de construction différenciés (carte 14).

II-5-7 Faible hausse des revenus à l'interface des territoires modestes de la zone centrale urbanisée et du périurbain (hors cadran ouest)

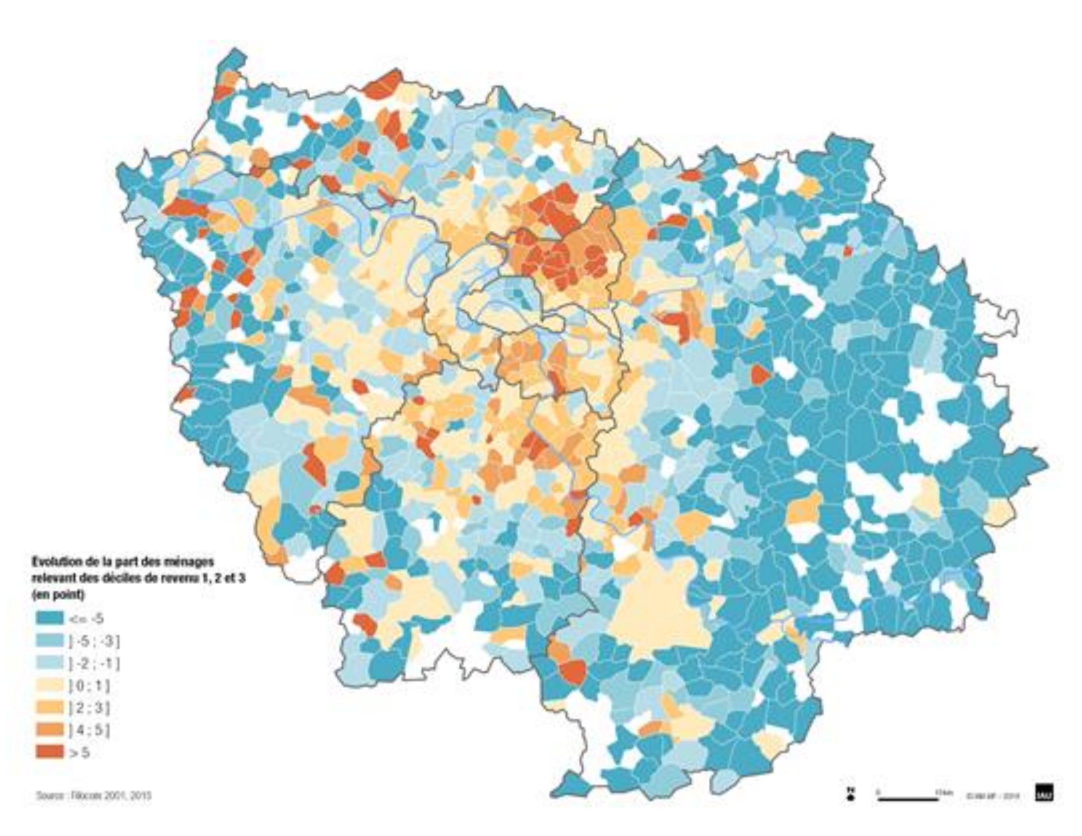
La situation des ménages tend à se détériorer relativement dans des secteurs périphériques plus centraux au sein de l'agglomération de Paris, dans une zone située de 15 à 30 km de Notre dame (hors Yvelines et vallée de la Bièvres) (carte 8). Dans beaucoup de ces communes, le revenu médian par uc en euros constants a progressé mais moins qu'en moyenne dans la région. Et cette progression repose en grande partie sur une baisse des charges de famille (départ des enfants pour l'essentiel) (carte 13). Ce sont des secteurs urbanisés plutôt mixtes avec un relatif équilibre entre maisons individuelles et logements en immeubles collectifs. Ils avoisinent des territoires pauvres par endroit. C'est tout particulièrement le cas du nord-est de l'Essonne, dans le prolongement du Val-de-Marne, jusqu'au communes qui entourent le secteur d'Evry. C'est aussi le cas des communes du Val d'Oise proche de la Seine-Saint-Denis, et des franges ouest de la Seine-et-Marne dans leur partie agglomérée. Ces territoires sont composés pour beaucoup de communes urbaines où le parc en propriété domine. La part des cadres dans les arrivées récentes tend à baisser, à l'exception de communes comme Massy (où les revenus augmentent plus rapidement qu'en moyenne dans la région), Wissous, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge, Epinay-sur-Orge, Morsang-sur-Orge ou encore Croissy-Beaubourg à Marne-la-Vallée. Les raisons de ces évolutions sont à analyser au cas par cas. Les rythmes de construction y sont variables : faible à Savigny-sur-Orge, il est très élevé à Wissous (31 % des logements ont été achevés depuis 2007) (carte 14). Dans ces deux communes, c'est l'orientation de la construction vers plus de locatifs qui draine des populations au profil un peu plus modeste : six logements sur dix construits récemment sont des logements locatifs.

Au-delà, les évolutions dans le périmètre des anciennes villes nouvelles apparaissent très contrastées. A Saint-Quentin-en-Yvelines située dans un environnement aisé, la situation tend à s'améliorer globalement à l'échelle des communes. Mais dans les autres villes nouvelles, les communes se trouvent sur des trajectoires

différentes. A Cergy-Pontoise, par exemple, des communes qui s'appauvrissent modérément (Cergy) se juxtaposent à des communes dont le profil devient plus aisé (Puiseaux-Pontoise, Vauréal, Jouy-le-Moutier). A Marne-la-Vallée, le secteur de Bussy-Saint-Georges à Chessy, au profil aisé, où la construction est très forte, la part des ménages modestes s'accroît. En revanche, les communes de Conches, Gouvernes ou Magny-les-Hameaux renforcent leur caractère aisé. Dans les communes plus anciennes, comme Torcy, Lognes ou collégien, les évolutions démographiques (baisse sensible de la taille des ménages avec le départ des enfants) s'accompagnent d'une amélioration de la situation financière des ménages. L'étude récente du Labex *Futurs urbains* portant sur les transformations de l'Est parisien[22] met en évidence l'hétérogénéité croissante du secteur 2 de Marne-la-Vallée et le développement d'un pôle aisé dans les secteurs 3 et 4.

Les communes périphériques de plus de 10 000 habitants où le profil des ménages s'enrichit sont plutôt situées à l'ouest : Houilles avec une progression de plus de 5 points des ménages ressortant des trois déciles les plus riches, et les communes avoisinantes comme Sartrouville, mais aussi Conflans-Sainte-Honorine plus à l'ouest, et au sud, Massy. A Carrières-sous-Poissy et La Verrière, un léger glissement se fait des ménages aux revenus intermédiaires vers des ménages aux revenus élevés, la part des ménages modestes y reste stable en raison de l'importance du parc HLM. Ces exemples montrent l'importance de l'environnement social dans les dynamiques socio-territoriales.

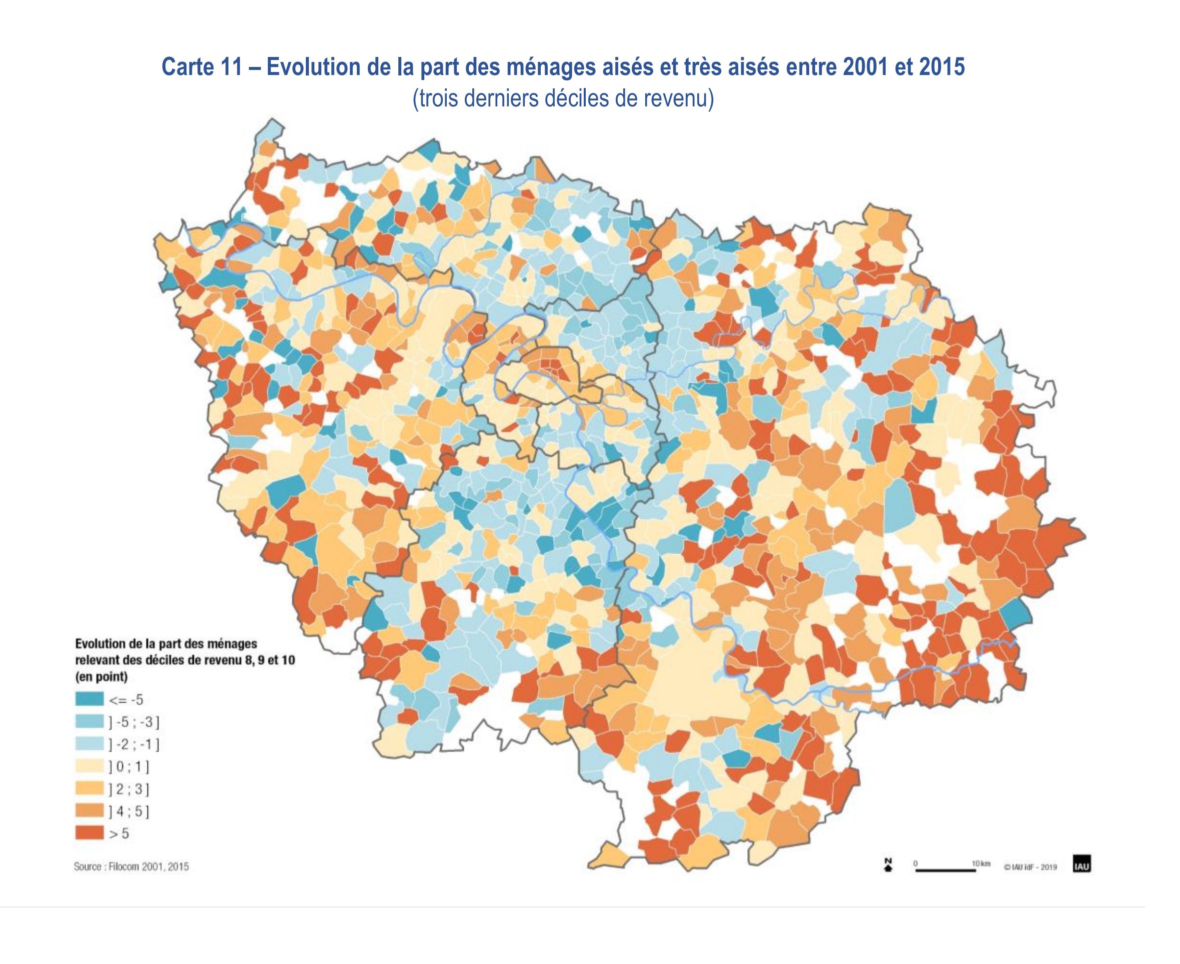
Carte 10 – Evolution de la part des ménages pauvres et modestes relevant des trois premiers déciles de revenu entre 2001 et 2015



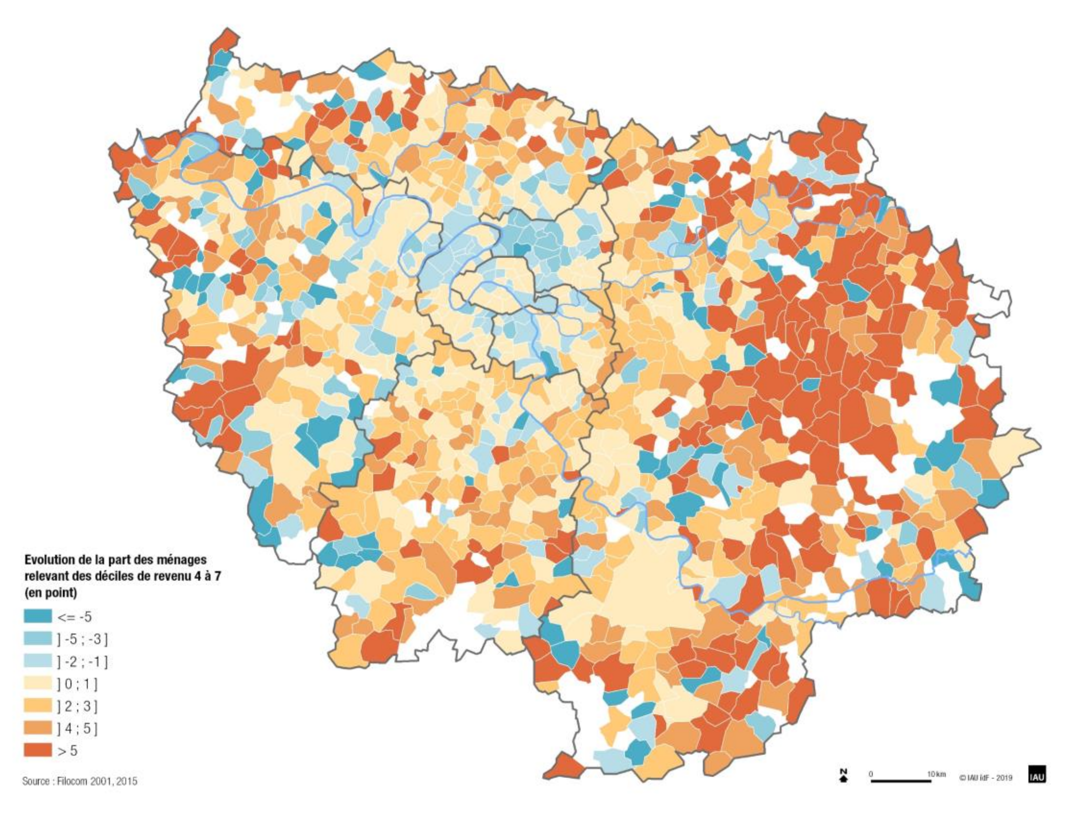
Source : Filocom 2001 et 2015

[22] Anne Clerval et Matthieu Delage (Dr*), Vivre à l'est de Paris, Inégalités, mobilités et recompositions sociales*, Les éditions L'œil d'Or, 2019

Carte 11 – Evolution de la part des ménages aisés et très aisés entre 2001 et 2015
(trois derniers déciles de revenu)



Carte 12 – Evolution de la part des ménages des classes moyennes relevant des déciles 4 à 7 entre 2001 et 2015



Source : Filocom 2001 et 2015

Carte 13 – Impact de l'évolution des tailles des ménages sur celle des revenus

Typologie sur la contribution de l'évolution du nombre d'uc par ménage fiscal sur celle du revenu médian par uc en euros constants, entre 2001 et 2015

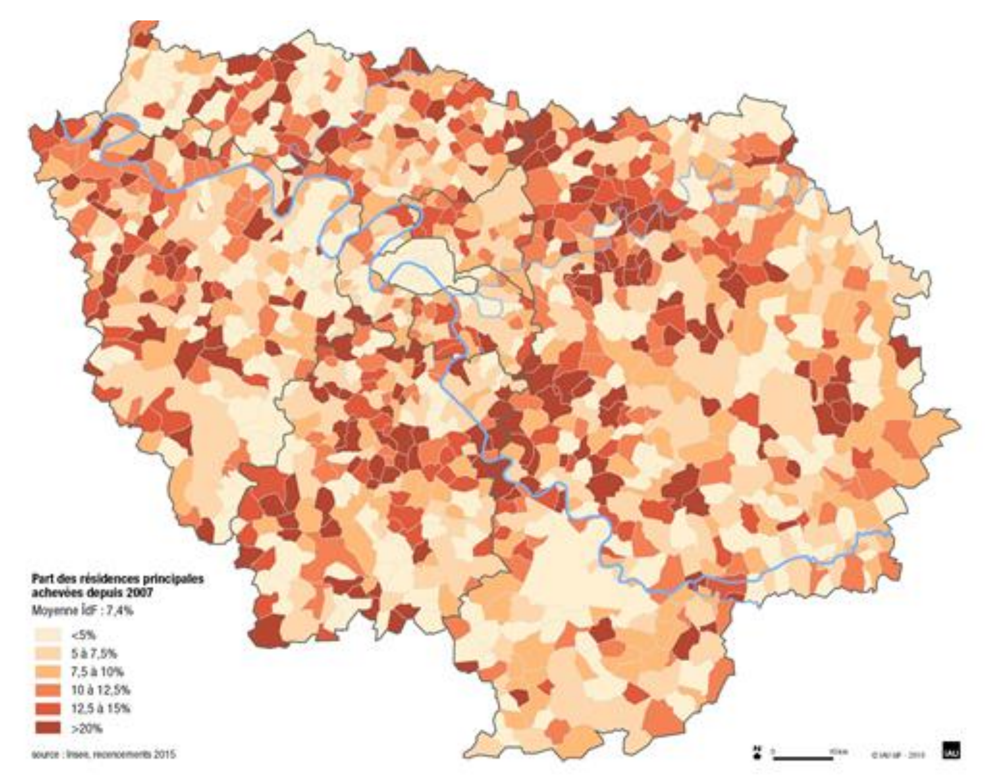
Le revenu médian par uc baisse
- La hausse du nombre d'uc/menage explique plus de 50 % de la baisse
- La hausse du nombre d'uc/menage explique entre 25 % et 50 % de la baisse
- La hausse du nombre d'uc/menage explique moins de 25% de la baisse
- La baisse du nombre d'uc/menage freine la baisse du revenu

Positif et supérieur au taux régional
- La baisse du nombre d'uc/menage explique plus de 50 % de la hausse
- La baisse du nombre d'uc/menage explique entre 25 % et 50 % de la hausse
- La baisse du nombre d'uc/menage explique moins de 25% de la hausse
- La hausse du nombre d'uc/menage freine la hausse du revenu

0 10 km © IAU îdF - 2019 IAU

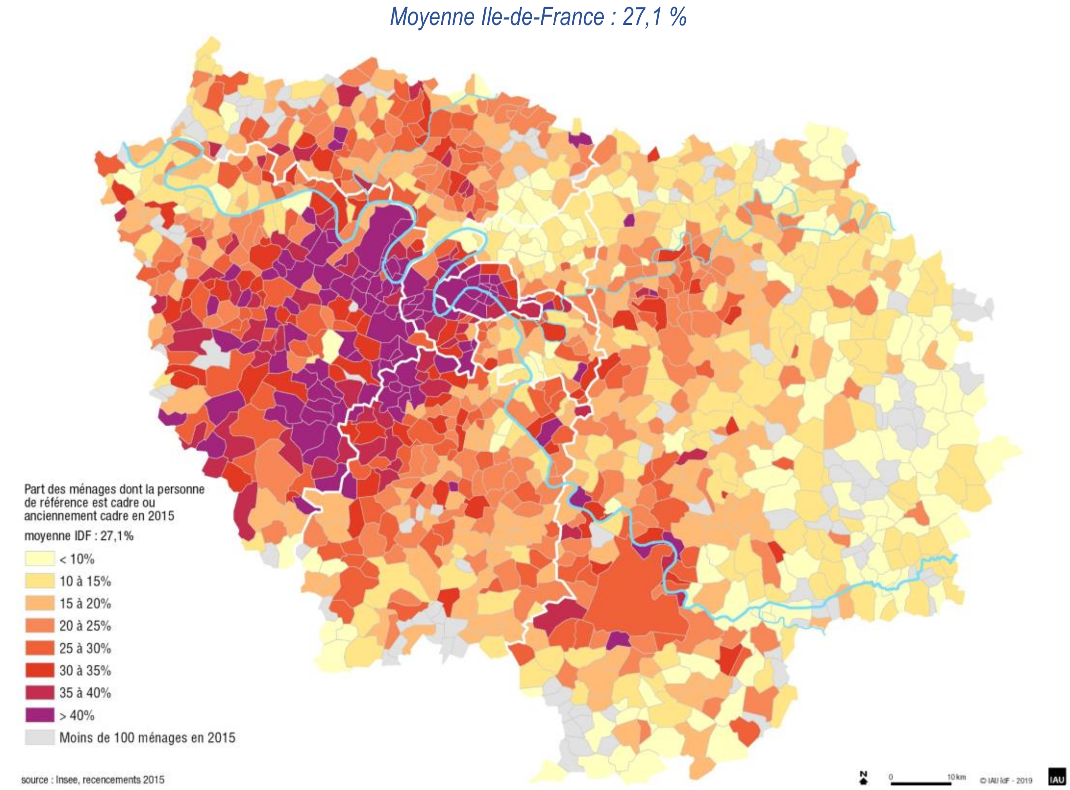
Source : Insee-DGFiP (RFL 2001 et Filosofi 2014 et 2015)

Carte 14 – Construction récente : part des résidences principales achevées à partir de 2007 dans le parc de 2015

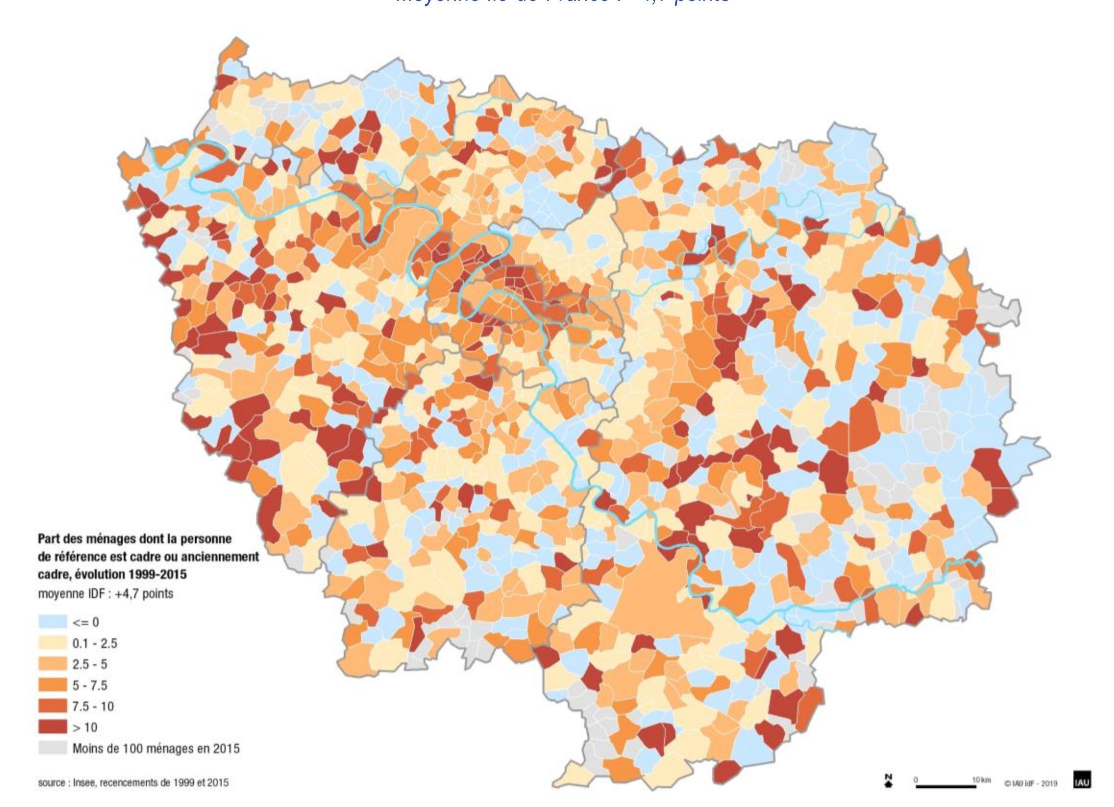


Source : Insee, recensement de 2015

Carte 15 – Part des ménages dont la personne de référence est cadre ou anciennement cadre en 2015
Moyenne Ile-de-France : 27,1 %



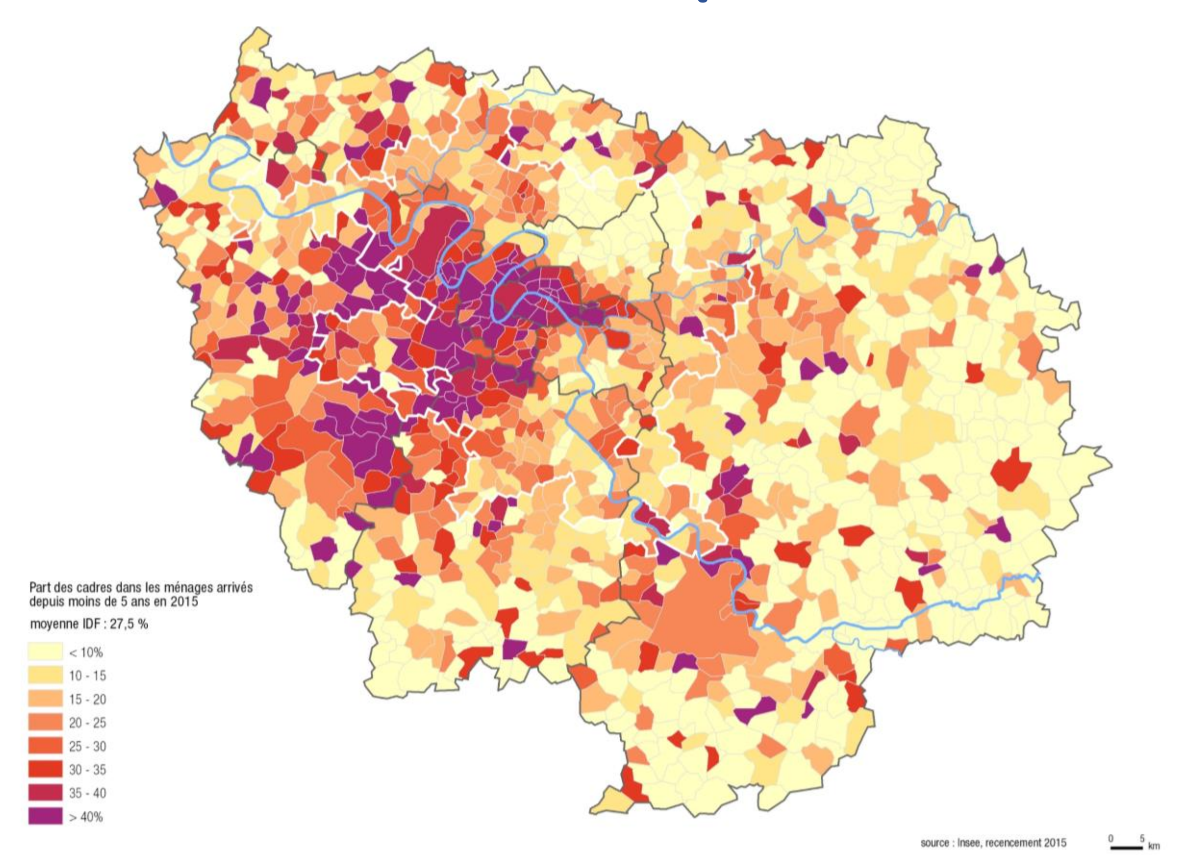
Carte 16 – Part des ménages dont la personne de référence est cadre ou anciennement cadre, évolution 1999 – 2015
Moyenne Ile-de-France : +4,7 points



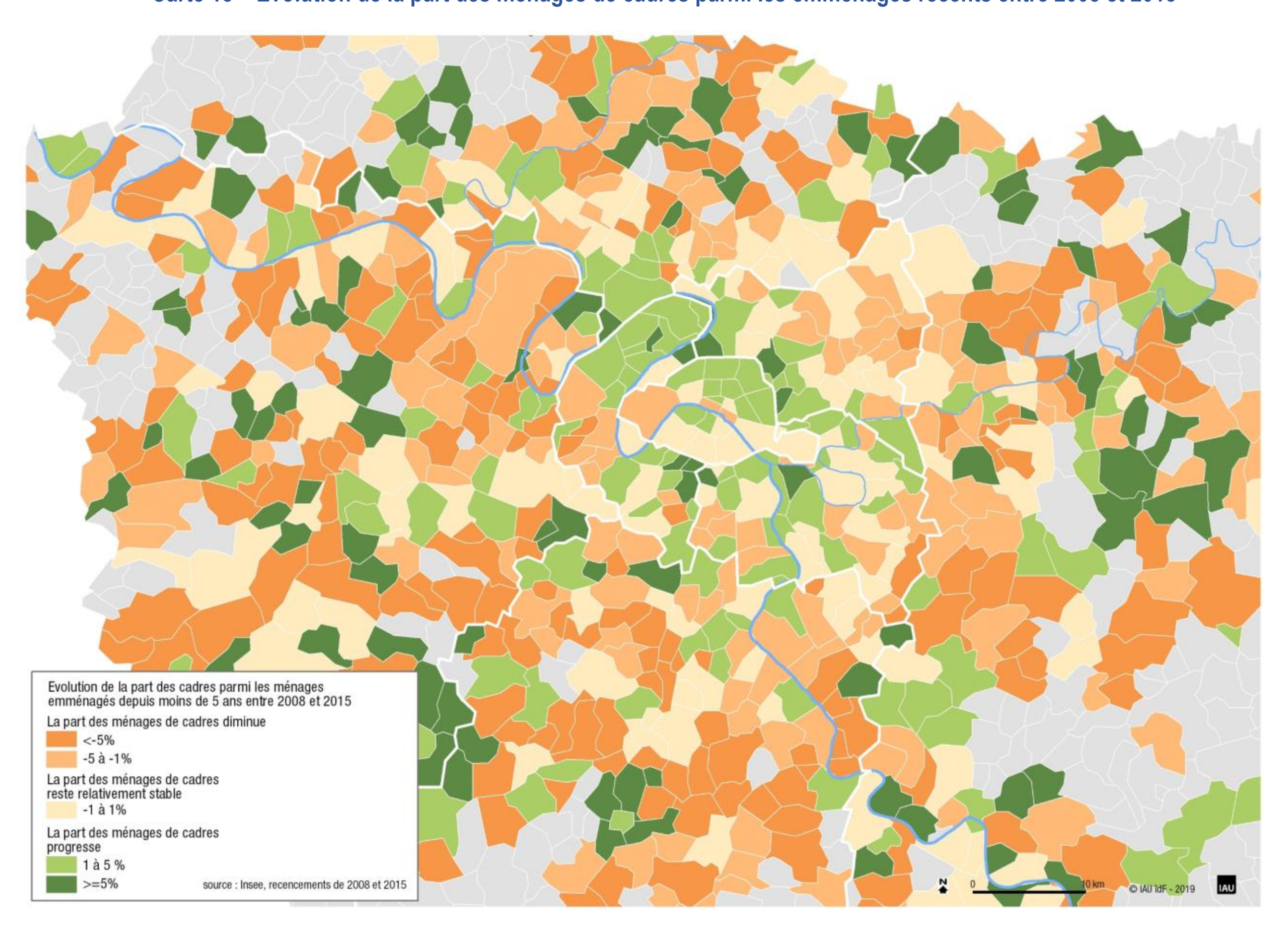
Source : Insee, recensements de 1999 et 2015



Carte 17 – Part des cadres dans les emménagements récents en 2015

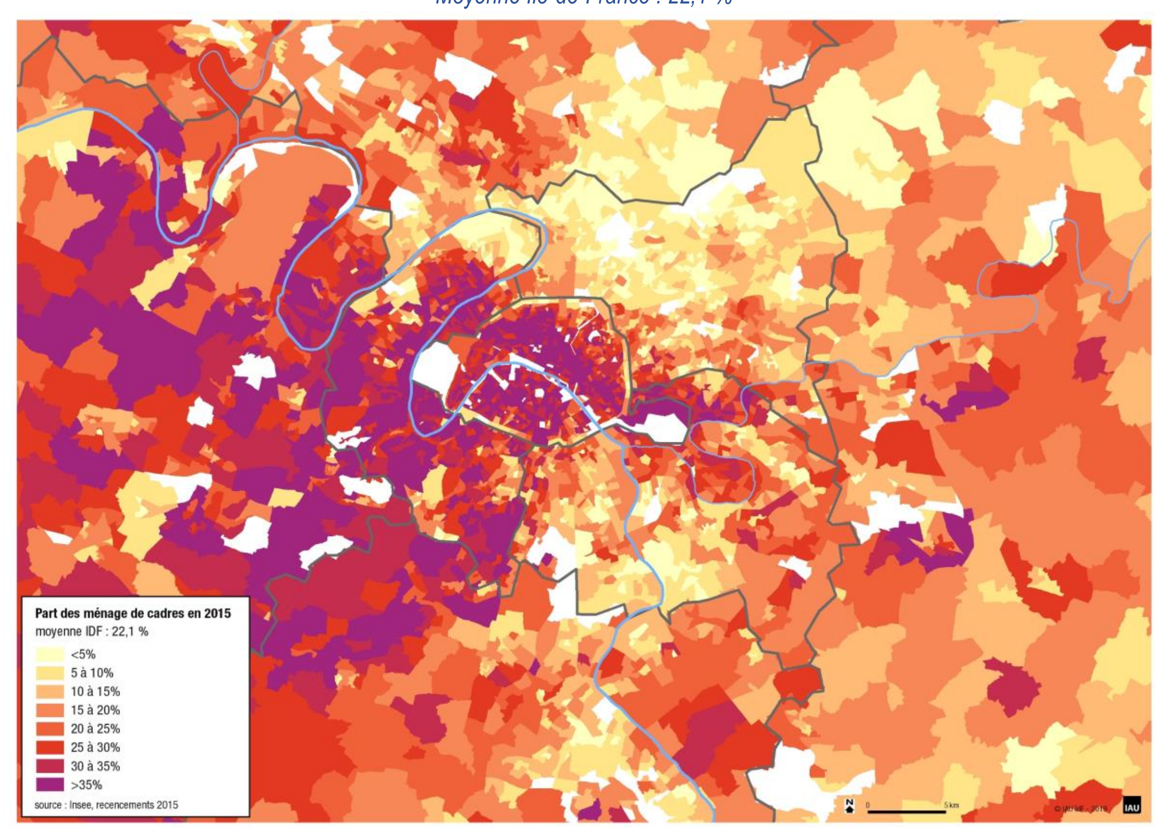


Carte 18 – Evolution de la part des ménages de cadres parmi les emménagés récents entre 2008 et 2015



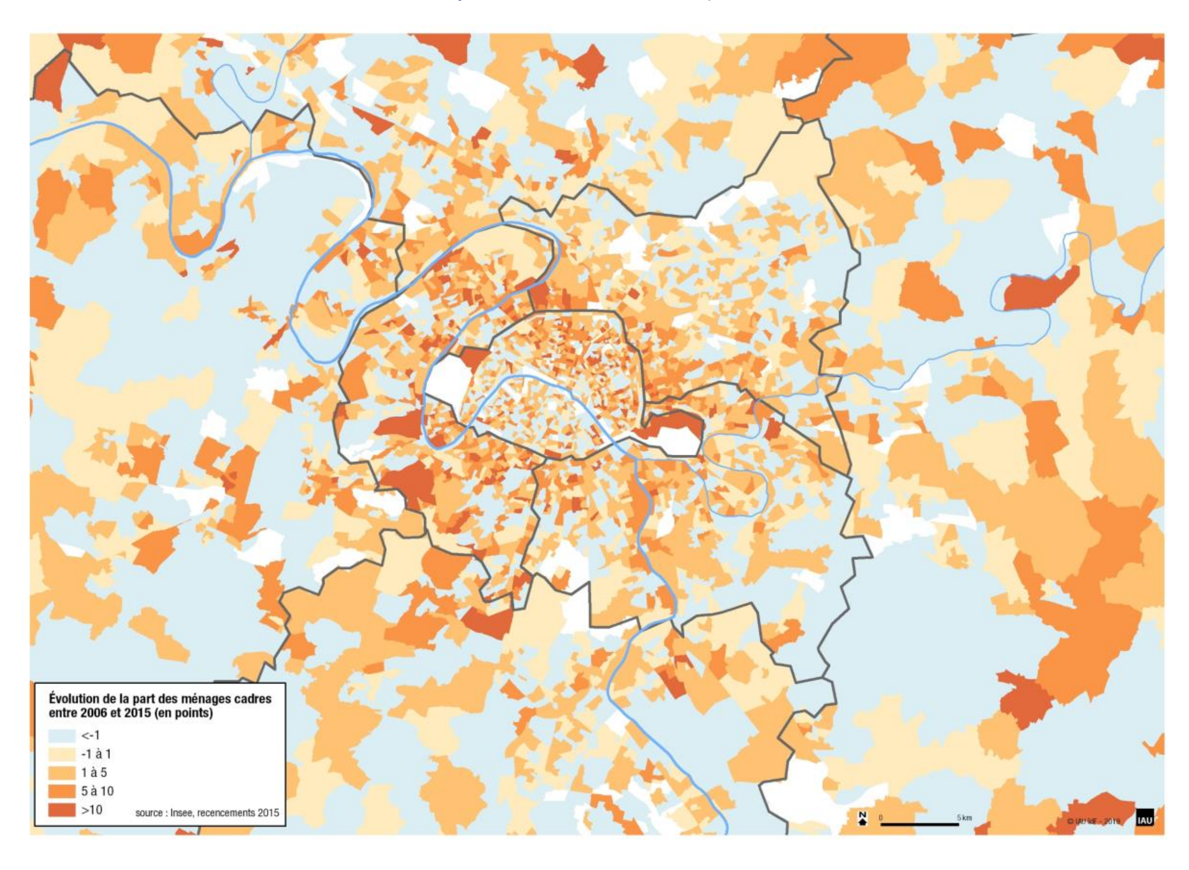
Carte 19 – Part des ménages dont la personne de référence est cadre en 2015

Moyenne Ile-de-France : 22,1 %



Carte 20 – Part des ménages dont la personne de référence est cadre, évolution 1999 – 2015

Moyenne Ile-de-France : +3,7 points



Source : Insee. recensements de 1999 et 2015

III – Eclairages par département

Les évolutions des profils sociaux des départements attestent aussi d'un renforcement des contrastes au cœur de la région entre d'un côté Paris et les Hauts-de-Seine, les départements les plus aisés de France, et de l'autre la Seine-Saint-Denis, le plus pauvre, depuis le début des années 2000. Les évolutions infra-départementales détaillées dans la partie précédente, ne seront abordées qu'à la marge.

III-1 Spécificités propres à chaque département

Paris

Au regard des prix de l'immobilier et des loyers, Paris concentre, sans surprise la plus forte part de ménages très aisés : près d'un ménage sur cinq (18,4 %) relève du décile de revenu le plus élevé. Quel que soit le statut d'occupation, les ménages aisés y sont plus présents que dans tous les autres départements franciliens. C'est dans la capitale que l'on trouve de plus de ménages de cadres (25,9% des ménages) et le moins d'ouvriers (7,6 %). Les ménages aux revenus modestes et moyens sont nettement sous-représentés. La part des ménages les plus pauvres est proche du niveau régional.

L'importance du parc de petits logements locatifs favorise l'accueil des étudiants (la part des inactifs autres que retraités est aussi plus forte qu'ailleurs) et contribue au profil très particulier de sa pyramide des âges avec une forte excroissance des effectifs entre 20 et 30 ans. C'est aussi le département où les plus de 60 ans sont les plus présents. En revanche le coût des grands logements et leur faiblesse relative contribuent à un fort déficit de familles avec enfants et donc à la faible présence d'enfants. La moitié des ménages parisiens sont constitués de personnes seules, souvent jeunes. Le parc en propriété ne constitue qu'un gros tiers du parc parisien.

Les Hauts-de-Seine

Le département voisin des Hauts-de-Seine concentre aussi des ménages très aisés, mais la richesse y est un peu moins prégnante qu'à Paris. Les ménages cadres sont aussi nettement surreprésentés à l'inverse des ménages ouvriers. La pauvreté y est sous-représentée dans le cadre régional. La structure de son parc est très différente de la capitale, avec davantage de propriétaires (43%), et un équilibre entre parc locatif social et privé. Cette structure est proche de celle de la région, comme l'est aussi sa pyramide des âges, avec un petit peu plus de trentenaires.

Les Yvelines

Plus à l'ouest, les Yvelines constituent, à un degré plus faible, le 3e département francilien le plus aisé. Pour chaque statut d'occupation, les profils de revenu sont plus proches du profil moyen régional, avec un peu plus de ménages aisés dans le parc en propriété et le locatif privé. Les ménages pauvres y sont nettement moins présents que dans les autres départements, notamment dans le parc locatif privé. A la différence de ces deux voisins aisés, la part des propriétaires est beaucoup plus élevée (60% du parc) ce qui contribue à son faible taux de pauvreté et favorise l'accueil de familles avec enfants. La part des ménages avec adolescents y est surreprésentée. C'est le département de grande couronne où la part des habitants de plus de 60 ans est la plus élevée.

Le Val-de-Marne

Les caractéristiques du Val-de-Marne en matière de revenu, de structures de parc, de ménages et d'âge sont les plus proches de la région. C'est le département francilien le plus « moyen ». Il se singularise par une part de ménages très aisés un peu plus faible que dans la région (7,3 % des ménages relèvent du 10e décile). Les ménages de cadres y sont moins nombreux qu'à l'échelle de la région (14,8 % contre 18,3 %) au profit de catégories modestes (employés, ouvriers) et de retraités.

La Seine-Saint-Denis

A l'inverse, la Seine-Saint-Denis concentre les ménages les plus pauvres, avec une très forte sous-représentation des ménages aisés. Seuls 14 % de ces ménages relèvent des trois déciles les plus aisés, deux fois moins qu'en Ile-de-France, et près de la moitié (47,4 %) relèvent des trois déciles les plus pauvres. Cette déformation du profil de revenu vaut pour chaque statut d'occupation, mais elle est particulièrement marquée dans le parc locatif privé. Le poids des

ménages pauvres est même plus élevé dans le parc locatif privé que dans le parc social attestant de tout un pan de logements locatifs en très mauvais état, parc social de fait : dans le parc locatif privé, 29 % des ménages appartiennent au 1er décile (26 % dans le parc social). La pauvreté est aussi deux fois plus fréquente dans le parc en propriété qu'à l'échelle de la région (copropriétés dégradées). La part des ménages cadres y est la plus faible (8,3 % soit 10 points de moins que dans la région), celle des ménages ouvriers nettement plus importante (23,1 %, 8 points de plus que dans la région), comme celle aussi des employés (18,1 %). Les logements sociaux y sont presque aussi nombreux que les logements en propriété (35,7 % contre 39,7 %). Les familles avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) constituent 46 % des ménages, près de 7 points de plus qu'en moyenne dans la région. C'est le département où les enfants en bas âge sont les plus nombreux et, les plus âgés, le moins.

La Seine-et-Marne

En grande couronne, la Seine-et-Marne et l'Essonne sont les départements les plus typiques d'un profil périurbain avec une sous-représentation marquée des plus pauvres et des plus aisés. La Seine-et-Marne rassemble surtout des ménages de classes moyennes (déciles 3 à 7), le plus souvent propriétaires (62 % des ménages). Espace à dominante rurale, le locatif social y est moins présent qu'ailleurs. Il permet de canaliser les ménages les plus modestes du département qui y sont nettement surreprésentés : 46 % des ménages vivant dans le parc social relèvent des deux premiers déciles, à peine moins qu'en Seine-Saint-Denis (48,4 %). Les couples avec ou sans enfants sont nettement surreprésentés (près de six ménages sur dix) à l'inverse des personnes seules. La pyramide des âges montre un déficit de jeunes adultes et une surreprésentation des enfants et adolescents.

L'Essonne

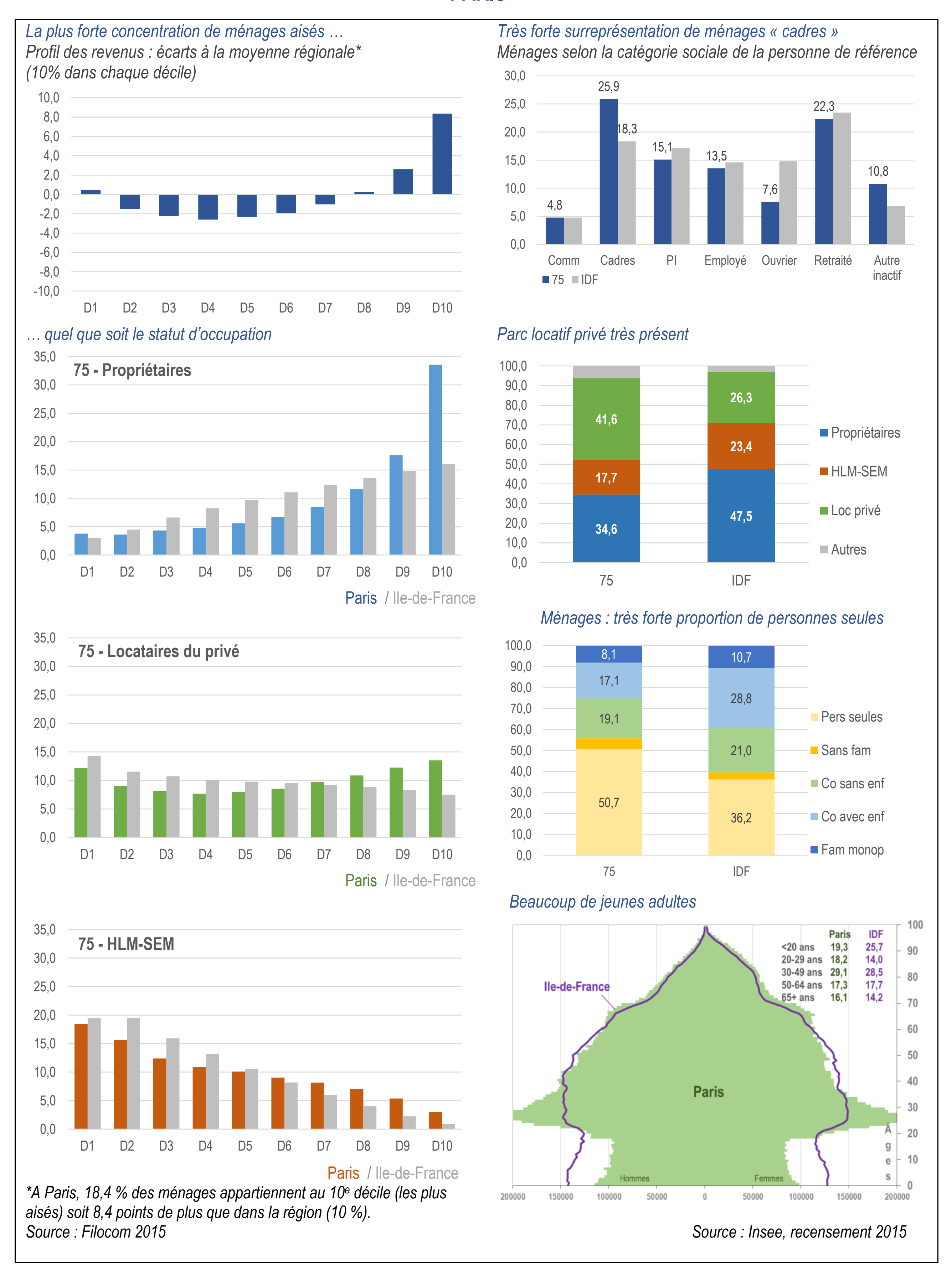
Comparativement, l'Essonne a un profil plus proche du profil régional, que ce soit en termes de revenu ou de catégories sociales, que la Seine-et-Marne. Les ménages les plus aisés y sont aussi peu présents quel que soit le statut d'occupation. Le parc HLM y est un peu plus important qu'en Seine-et-Marne, mais la pauvreté y est moins prégnante. Les jeunes adultes y sont aussi sous-représentés.

Le Val d'Oise

Le Val d'Oise présente un profil inversé de celui des Yvelines, avec une surreprésentation de ménages modestes (déciles 2 à 6) et peu de ménages aisés. La part des ménages les plus pauvres (1er décile) est similaire à celle de la région, grâce à la prédominance du parc en propriété. Les populations pauvres et modestes sont, en effet, surreprésentées dans tous les statuts d'occupation. Il accueille le plus de ménages ouvriers après la Seine-et-Marne, notamment dans sa partie est qui jouxte la Seine-Saint-Denis. Les cadres y sont peu présents. C'est aussi à l'est que se concentre son parc social, qui est le plus important de grande couronne. Les ménages formés d'un couple y sont majoritaires (57,5 % des ménages) et la part des familles monoparentales y est la plus élevée de grande couronne (12,1 %). Sa pyramide des âges atteste de l'importance des familles avec enfants : 28,5 % des habitants ont moins de 20 ans, proportion à peine plus faible qu'en Seine-Saint-Denis (28,9 %), avec un déficit chez les jeunes adultes.

Les encadrés qui suivent présentent sous forme de graphiques les principales caractéristiques de chaque département en 2015 : revenus, catégories sociales, statuts d'occupation, type de ménages, pyramide des âges.

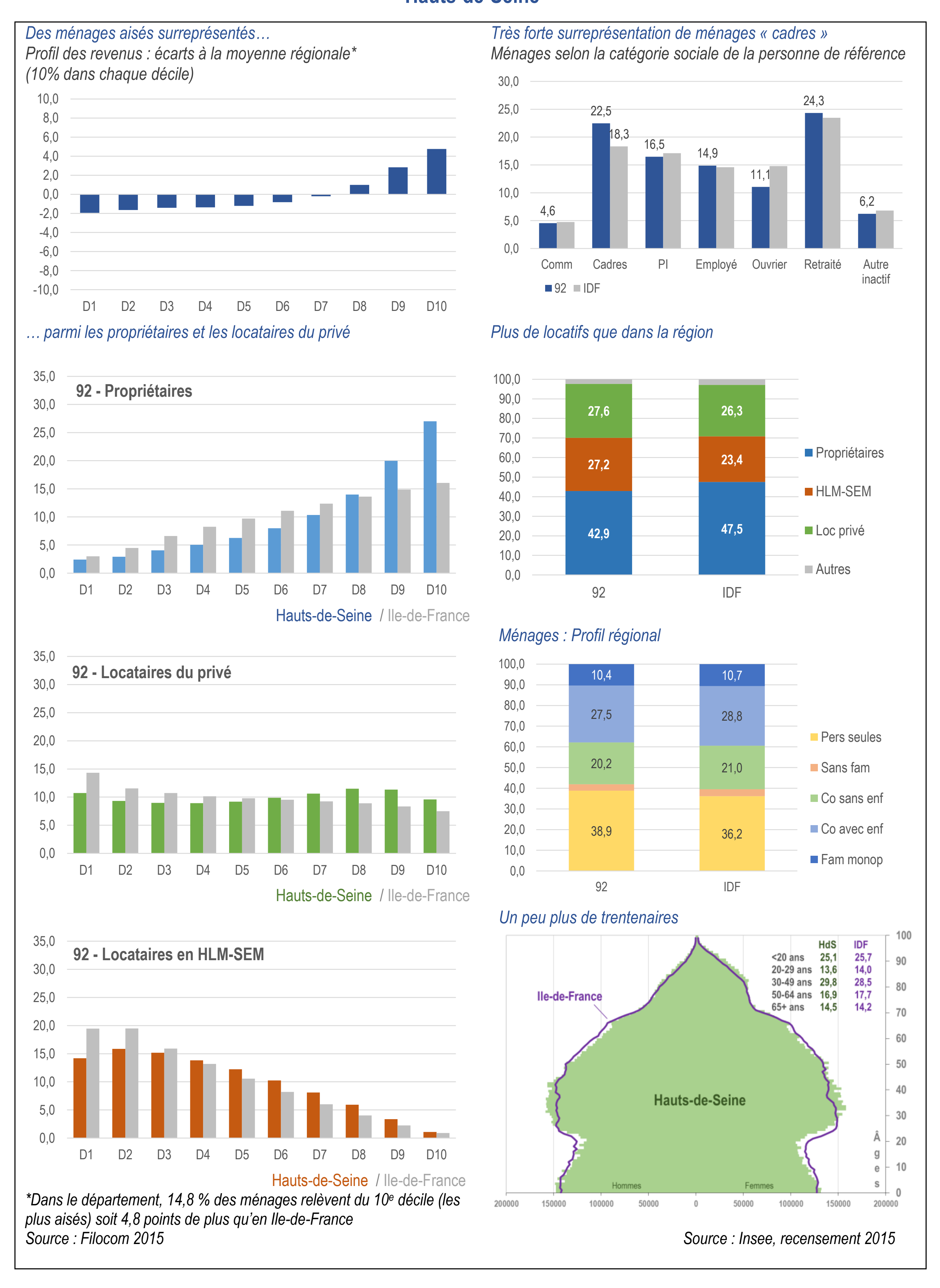
PARIS



*A Paris, 18,4 % des ménages appartiennent au 10e décile (les plus aisés) soit 8,4 points de plus que dans la région (10 %).
Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

Hauts-de-Seine

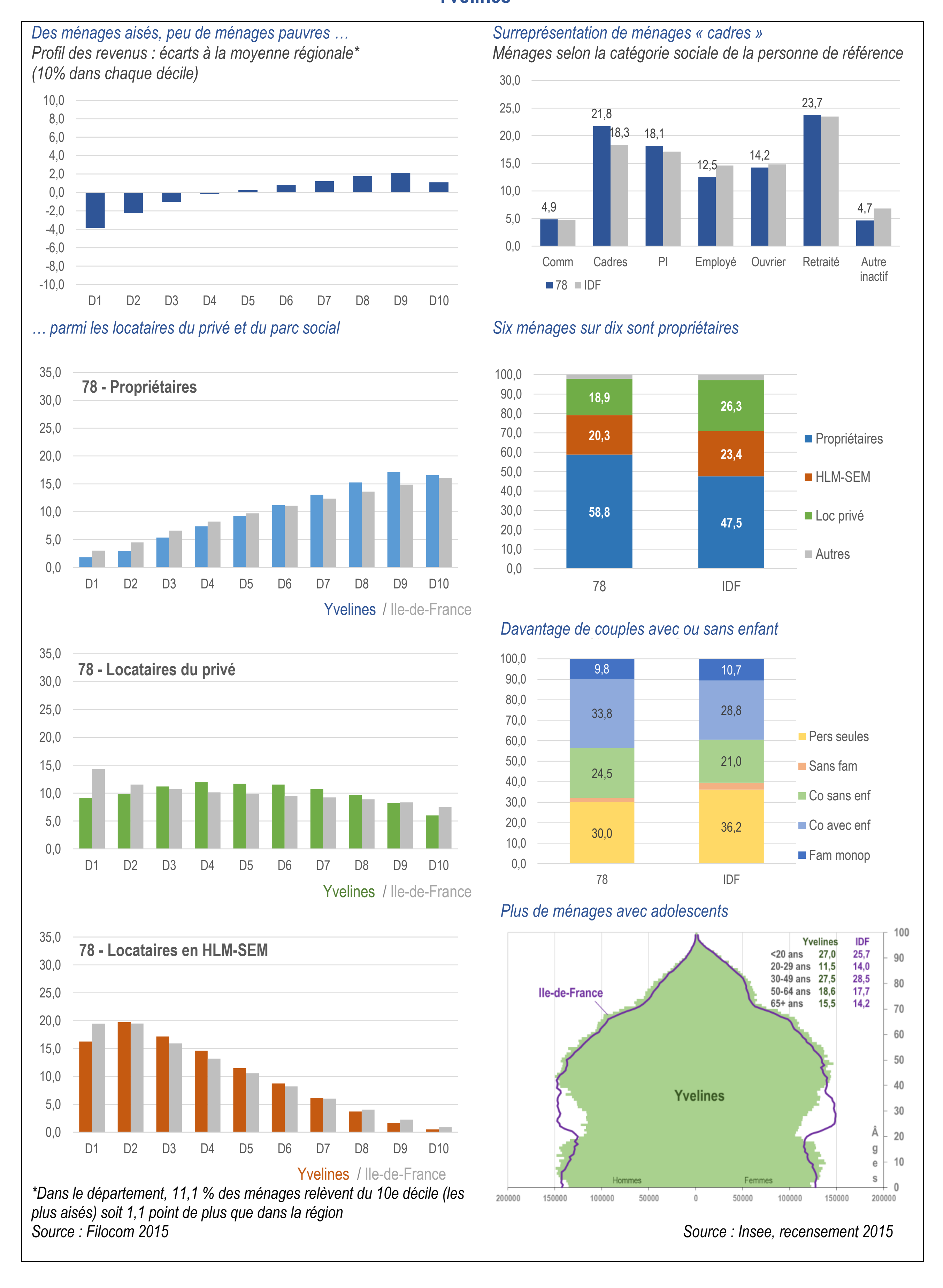


*Dans le département, 14,8 % des ménages relèvent du 10e décile (les plus aisés) soit 4,8 points de plus qu'en Ile-de-France

Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

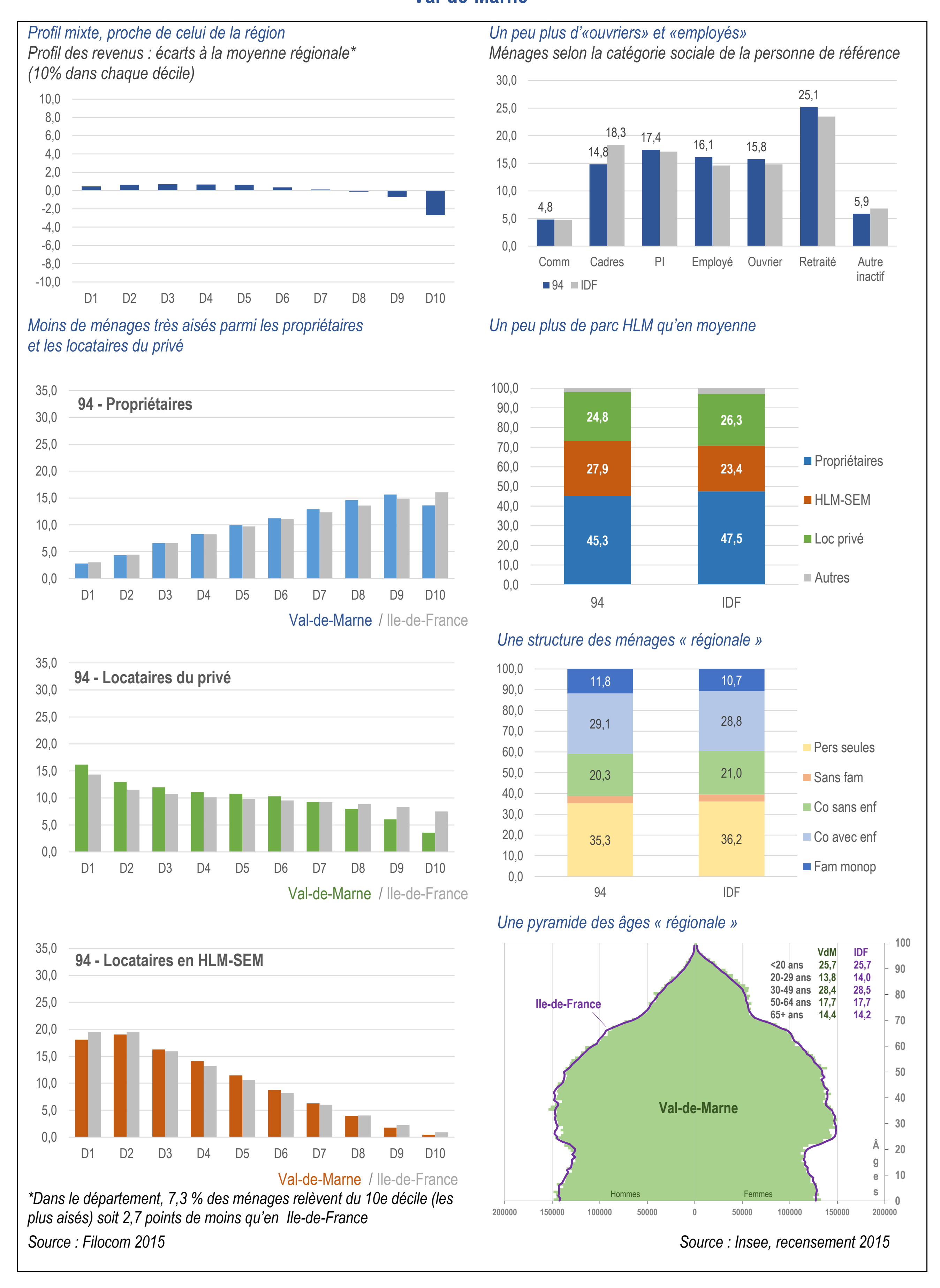
Yvelines



*Dans le département, 11,1 % des ménages relèvent du 10e décile (les plus aisés) soit 1,1 point de plus que dans la région
Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

Val-de-Marne

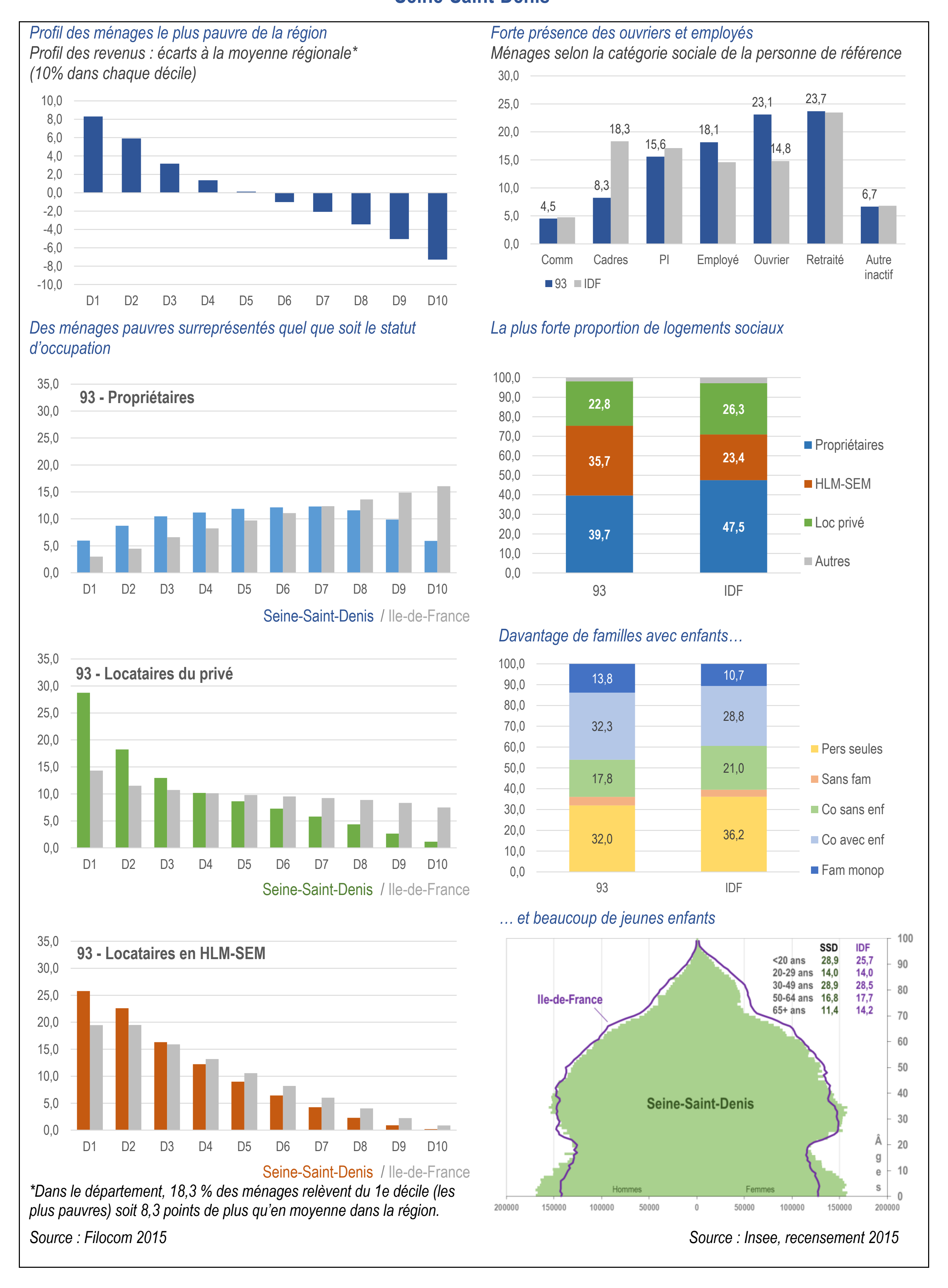


*Dans le département, 7,3 % des ménages relèvent du 10e décile (les plus aisés) soit 2,7 points de moins qu'en Ile-de-France

Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

Seine-Saint-Denis

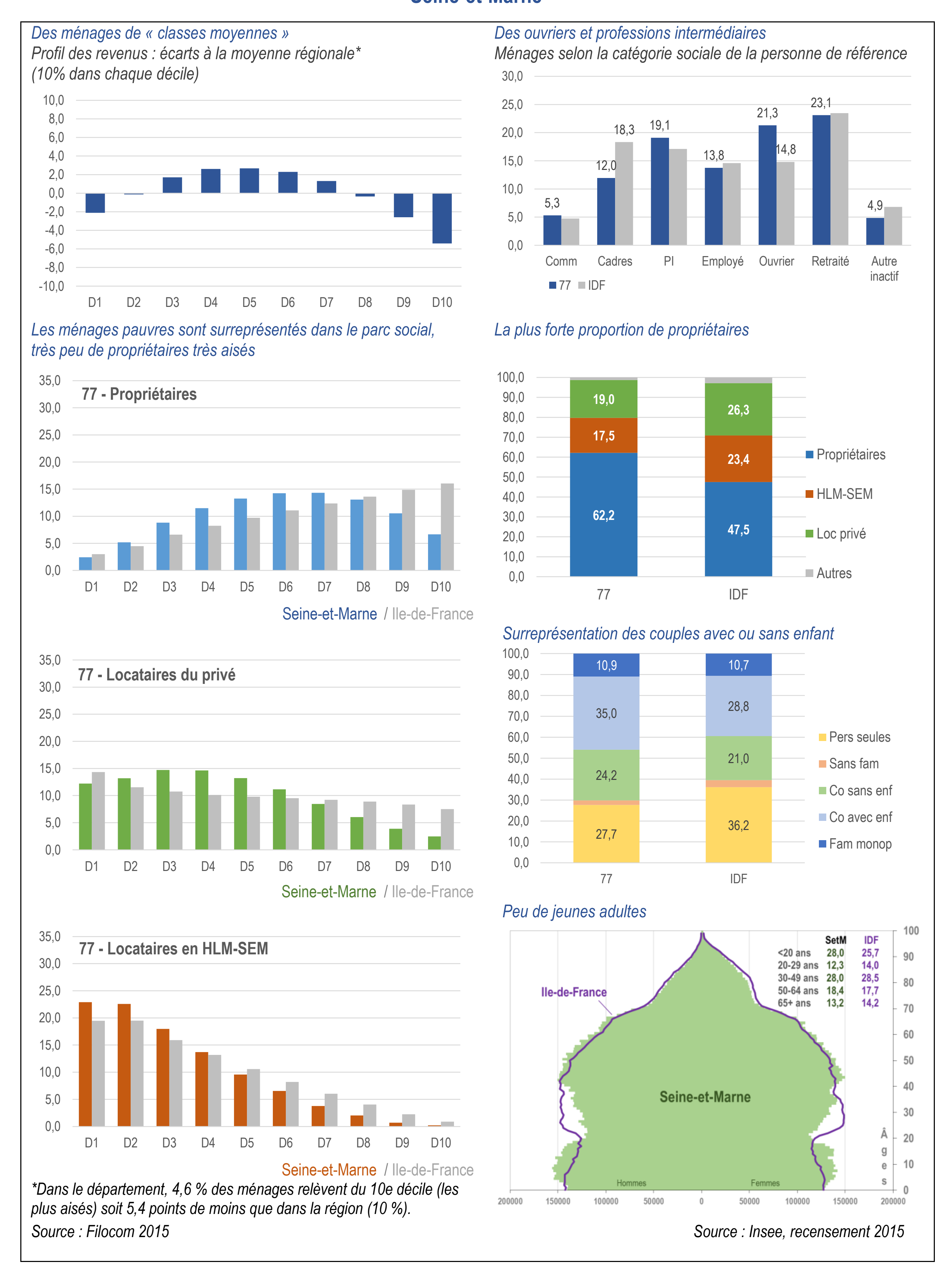


*Dans le département, 18,3 % des ménages relèvent du 1e décile (les plus pauvres) soit 8,3 points de plus qu'en moyenne dans la région.

Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

Seine-et-Marne

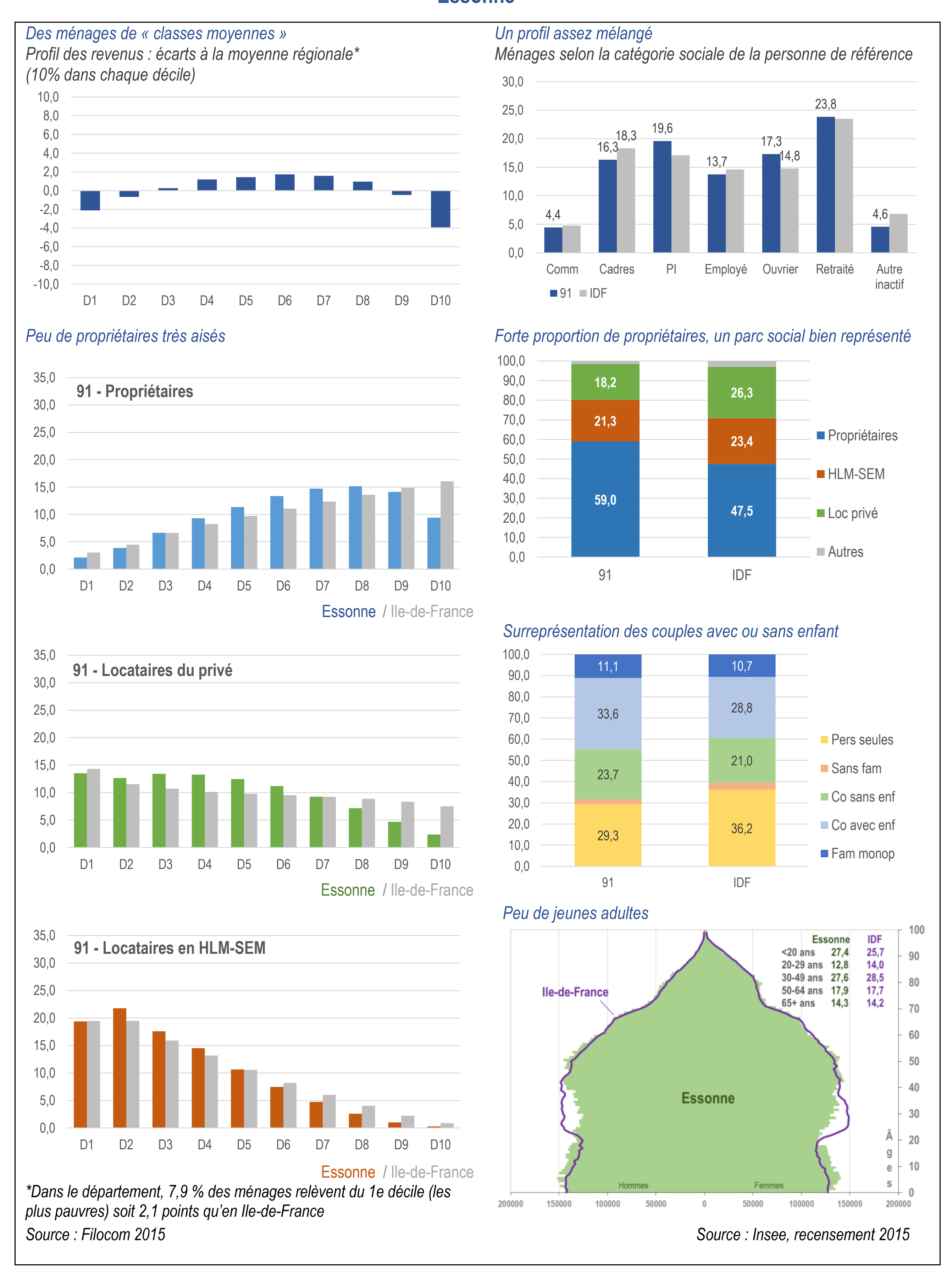


*Dans le département, 4,6 % des ménages relèvent du 10e décile (les plus aisés) soit 5,4 points de moins que dans la région (10 %).

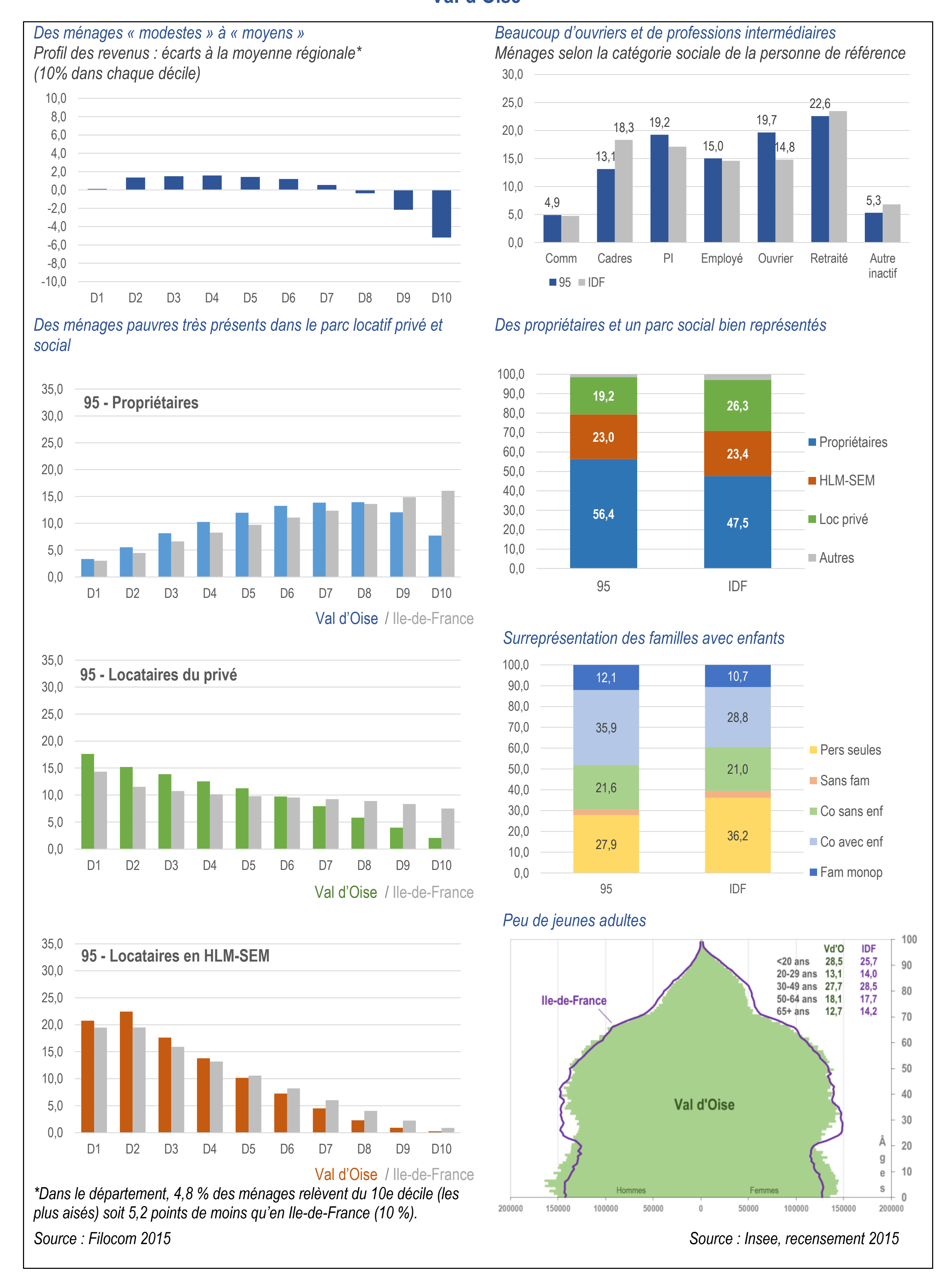
Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

Essonne


Des ménages de « classes moyennes »
Profil des revenus : écarts à la moyenne régionale*
(10% dans chaque décile)
D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D8 D9 D10
Un profil assez mélangé
Ménages selon la catégorie sociale de la personne de référence
4,4
16,3
18,3
19,6
13,7
17,3
14,8
23,8
4,6
Comm Cadres PI Employé Ouvrier Retraité Autre inactif
91 IDF
Peu de propriétaires très aisés
91 - Propriétaires
Essonne / Ile-de-France
Forte proportion de propriétaires, un parc social bien représenté
18,2
21,3
59,0
26,3
23,4
47,5
91 IDF
Propriétaires
HLM-SEM
Loc privé
Autres
91 - Locataires du privé
Essonne / Ile-de-France
Surreprésentation des couples avec ou sans enfant
11,1
33,6
23,7
29,3
10,7
28,8
21,0
36,2
Pers seules
Sans fam
Co sans enf
Co avec enf
Fam monop
91 - Locataires en HLM-SEM
Essonne / Ile-de-France
Peu de jeunes adultes
Essonne IDF
<20 ans 27,4 25,7
20-29 ans 12,8 14,0
30-49 ans 27,6 28,5
50-64 ans 17,9 17,7
65+ ans 14,3 14,2
Ile-de-France
Essonne
Hommes
Femmes
Âges
*Dans le département, 7,9 % des ménages relèvent du 1e décile (les plus pauvres) soit 2,1 points qu'en Ile-de-France
Source : Filocom 2015
Source : Insee, recensement 2015

Val-d'Oise



*Dans le département, 4,8 % des ménages relèvent du 10e décile (les plus aisés) soit 5,2 points de moins qu'en Ile-de-France (10 %).

Source : Filocom 2015

Source : Insee, recensement 2015

III-2 Les évolutions départementales

La polarisation sociale se renforce au centre

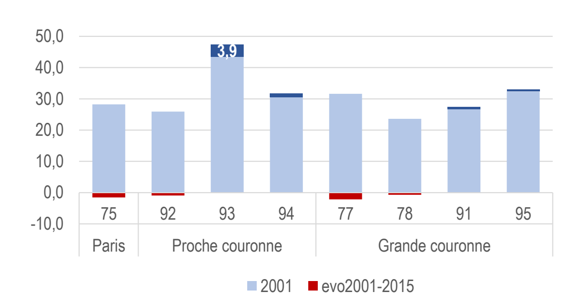
Même à l'échelle du département, l'accentuation de la polarisation sociale au centre est sensible. La part des ménages les plus modestes (déciles 1 à 3) s'accroit fortement en Seine-Saint-Denis, le département où elle est déjà la plus élevée, celle des ménages les plus aisés (déciles 8 à 10) augmente à Paris et dans les Hauts-Seine (fig 37). L'évolution des catégories sociales va dans le même sens (fig 38). La part des cadres progresse le plus dans les départements où elle était déjà la plus élevée en 1999 : +6,9 points à Paris et +7,3 points dans les Hauts-de-Seine entre 1999 et 2015, contre seulement +2,8 points en Seine-Saint-Denis (en deçà de la moyenne régionale de +3,7 points). Cette évolution est concomitante d'une baisse sensible des catégories modestes à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Dans ces deux départements, la part des ménages dont la personne de référence est employée baisse respectivement de -1,9 point et -1,8 point, alors qu'elle augmente légèrement en Seine-Saint-Denis. La catégorie « ouvrier » recule sensiblement dans tous les départements, y compris à Paris (-2,3) et dans les Hauts-de-Seine (-3,6) où elle atteint des proportions très faibles.

La mobilité résidentielle confirme cette polarisation. La part des cadres dans les arrivées récentes s'accroît plus fortement à Paris (+1,4 point) et dans les Hauts-de-Seine (+1,9) qu'en Seine-Saint-Denis (+0,9) (fig 40). En 2015, quatre ménages arrivés depuis moins de cinq ans sur dix sont des cadres à Paris (41 %) et les Hauts-de-Seine (39 %) pour seulement 14 % en Seine-Saint-Denis. La tendance est donc à un accroissement des écarts. On observe, par ailleurs, que le parc neuf joue un rôle important dans les arrivées de ménages dont la personne de référence est cadre en Seine-Saint-Denis : près du quart des nouveaux venus se sont installés dans le parc achevé depuis 2007 (pour une moyenne régionale de 12 %) (fig 41). C'est un ordre de grandeur que l'on retrouve en grande couronne, le rythme de construction ayant été assez élevé en Seine-Saint-Denis (fig 43).

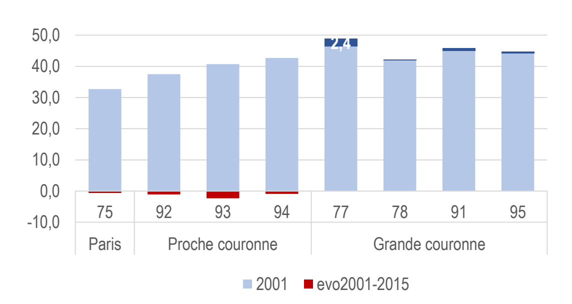
L'évolution de la répartition des immigrés participe de l'accentuation de la différenciation sociale. Leur présence se renforce fortement en Seine-Saint-Denis (+7,9 points entre 1999 et 2015) pour atteindre 29,7 % des habitants en 2015 (fig 42). Dans le même temps, elle augmente beaucoup plus faiblement à Paris (+2,2 points) et dans les Hauts-de-Seine (+3,4 points), en-deçà de l'évolution régionale (+4,3 points). Leur progression parmi les arrivées récentes en Seine-Saint-Denis est la plus forte de la région avec le val d'Oise (fig 42). Paris est le seul département où leur proportion reste stable parmi les arrivées. En Seine-Saint-Denis, 48 % des ménages installés depuis moins de 5 ans en 2015 ont une personne de référence immigrée, contre respectivement 26,7 % à Paris, 27,9 % dans les Hauts-de-Seine et 29,5 % dans l'ensemble de la région.

Fig 37. Evolution des profils de **revenu** 2001-2015 dans les 8 départements franciliens

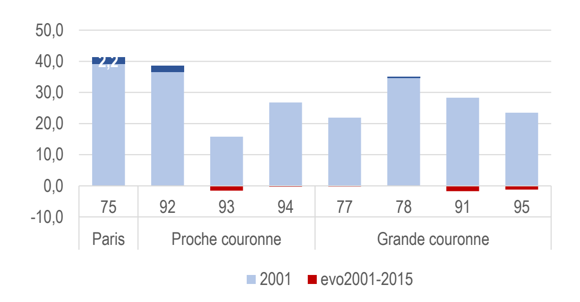
Part des ménages modestes (D1+D2+D3)



Part des ménages « moyens » (D4+D5+D6+D7)



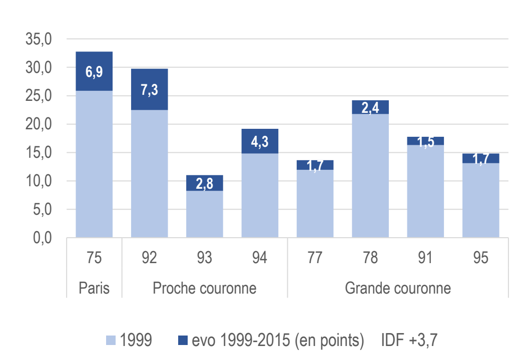
Part des ménages aisés (D8+D9+D10)



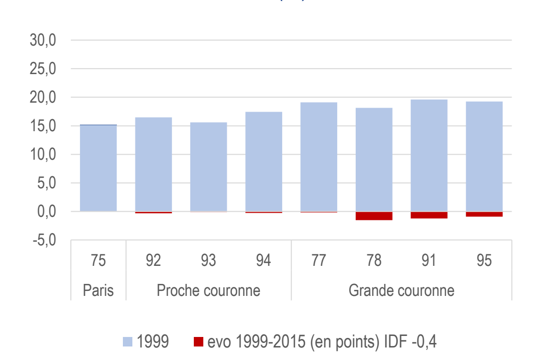
Source Filocom 2001 et 2015

Fig 38. Evolution des **catégories sociales** des personnes de référence des ménages 1999-2015

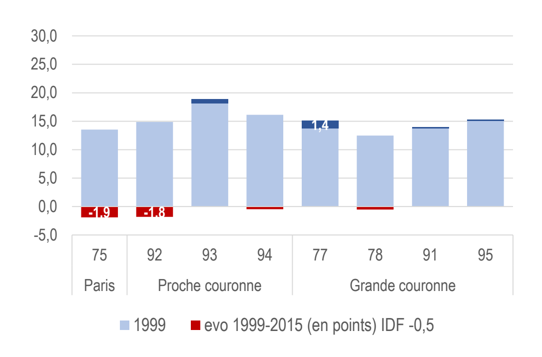
Cadres (%)



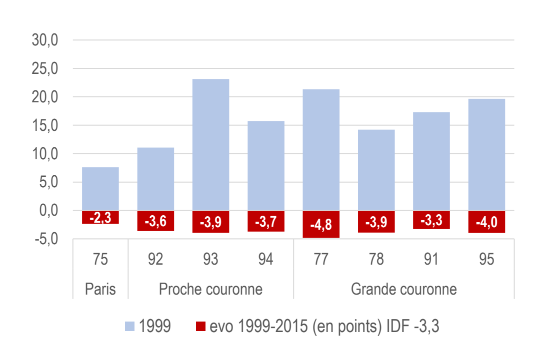
Professions intermédiaires (%)



Employés (%)



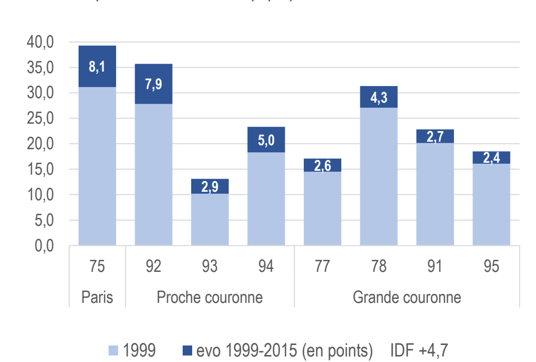
Ouvriers (%)



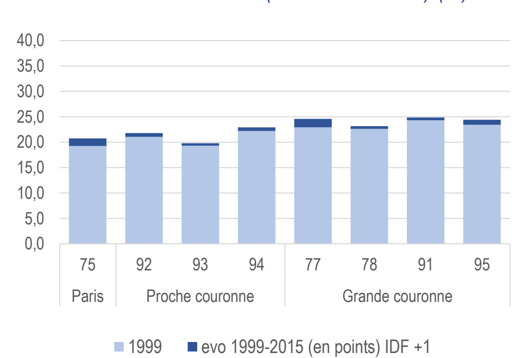
Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

Fig 39. Evolution des **catégories sociales** des personnes de référence des ménages 1999-2015
Retraités reclassés selon leur ancienne catégorie

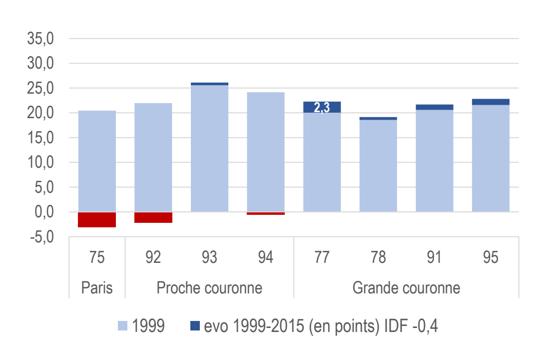
Cadres (actifs et retraités) (%)



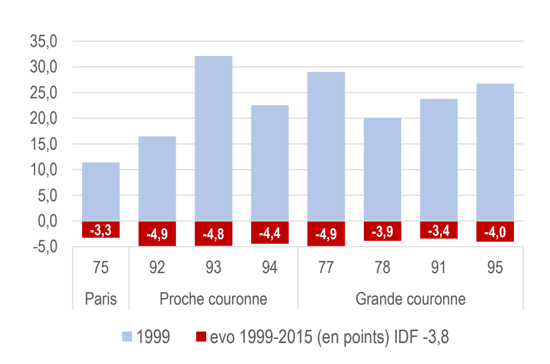
Professions intermédiaires (actifs et retraités) (%)



Employés (actifs et retraités) (%)



Ouvriers (actifs et retraités) (%)

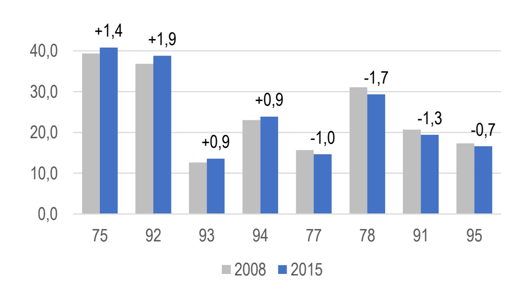


Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

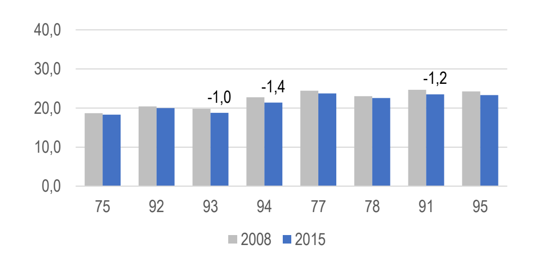
Fig 40. **Mobilité résidentielle**

Profil des ménages arrivés depuis 5 ans ou moins

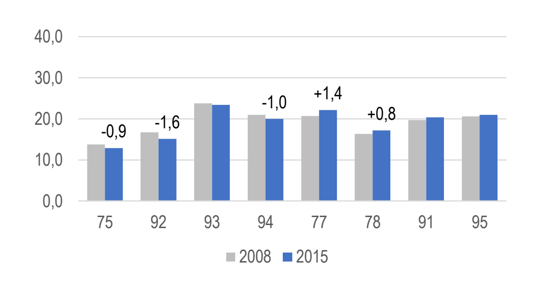
*Part des personnes de référence …**cadres***



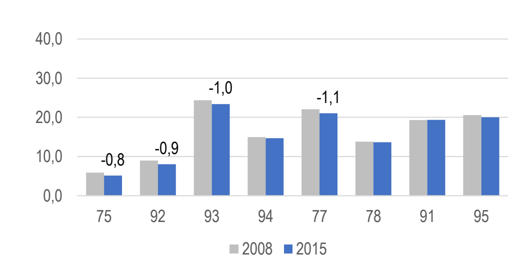
*Part des personnes de référence exerçant une **profession intermédiaire***



*Part des personnes de référence « **employés** »*



*Part des personnes de référence « **ouvriers** »*

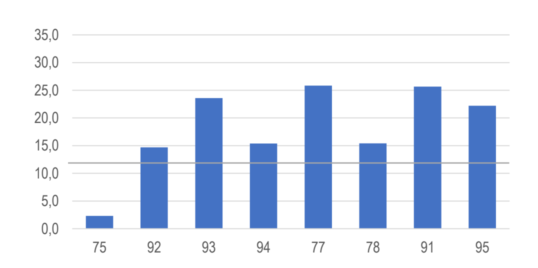


Source : Insee, recensements de 2008 et 2015

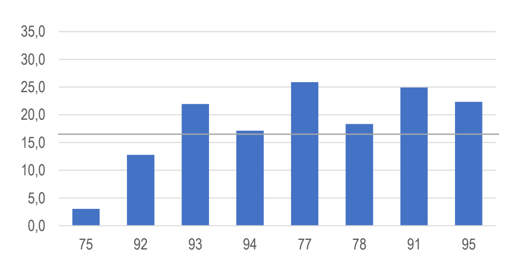
Fig 41. **Mobilité résidentielle**

Part des ménages arrivés depuis 5 ans qui ont emménagé dans un logement récent (achevé depuis 2007 ou après)

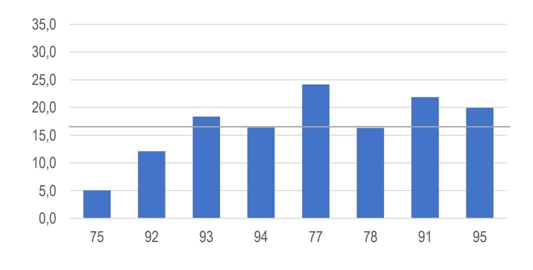
*Part des personnes de référence **cadres***



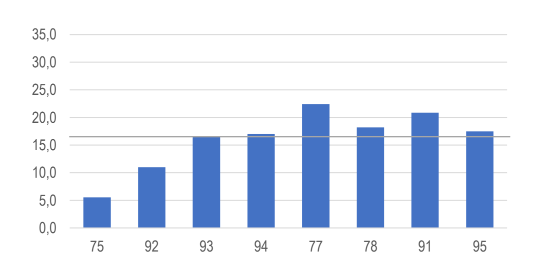
*Part des personnes de référence exerçant une **profession intermédiaire***



*Part des personnes de référence « **employés** »*



*Part des personnes de référence « **ouvriers** »*



Source : Insee, recensement de 2015

Note de lecture : En Seine-et-Marne, 25,8% des ménages « cadres » qui ont emménagé depuis moins de 5 ans se sont installés dans du parc neuf (achevé depuis 2007). Pour l'ensemble de la région, c'est le cas de 12,3% des cadres mobiles (trait horizontal).

L'évolution du parc immobilier contribue, en partie, à ces évolutions. Dans les Hauts-de-Seine, les logements occupés en propriété représentent 69 % de l'accroissement des résidences principales entre 2001 et 2015. Le nombre de logements locatifs privés y a diminué. Ce parc qui représentait 32,8 % des logements du département en 2001 n'en représente plus que 27,6 %. Cette baisse a été en partie compensée par l'accroissement du parc social dont la part passe de 24 % à 27,2 %. Au contraire, en Seine-Saint-Denis, la propriété ne compte que pour le tiers de la progression de son parc de logements entre 2001 et 2015, la proportion de loin la plus faible de tous les départements franciliens. Le parc social constitue, en revanche 49 % de l'évolution. Compte tenu des efforts de la mairie de Paris d'accroitre le parc social dans la capitale, pour beaucoup par conventionnement du parc locatif privé, la part du parc social y progresse de 4,8 points depuis 2001 pour atteindre 17,7 % en 2015 selon la source Filocom. La propriété y progresse faiblement, le parc locatif privé stagne.

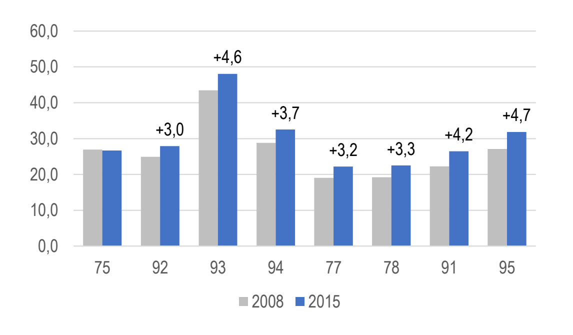
Fig 42. **Les immigrés**

a-Evolution de la part des immigrés (%)
1999-2015

30,0
25,0
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
2,2 3,4 7,9 5,4 3,5 3,2 4,6 5,2
75 92 93 94 77 78 91 95
Paris
Proche couronne
Grande couronne
1999
Evolution 1999-2015 (en point) IDF +4,3

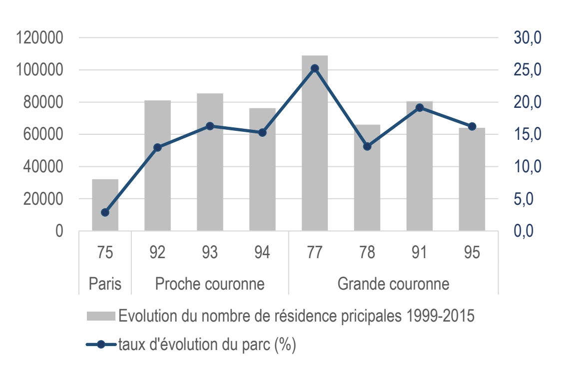
b-Mobilité résidentielle

*Part des personnes de référence **nées à l'étranger** parmi les ménages ayant emménagé depuis 5 ans*



Source : Insee, recensements de 2008 et 2015

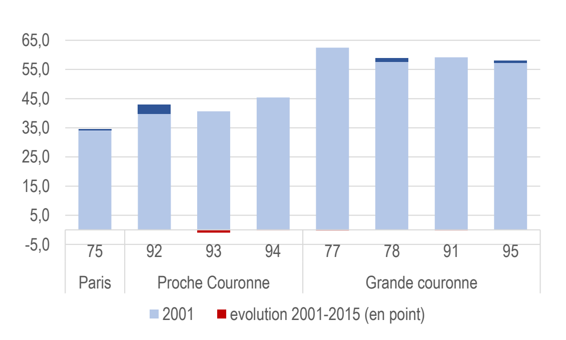
Fig 43. **Evolution du parc de résidences principales** 1999-2015



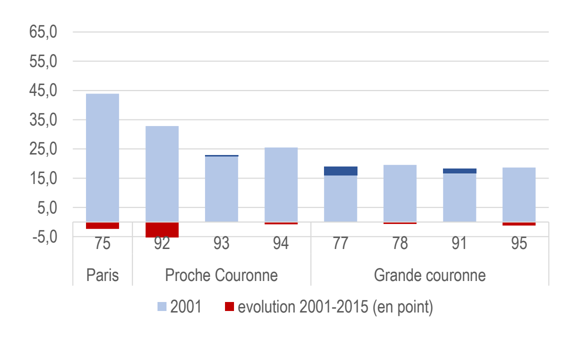
Source : Insee, recensements 1999 et 2015

Fig 44. Evolution des **statuts d'occupation** (%) 2001-2015

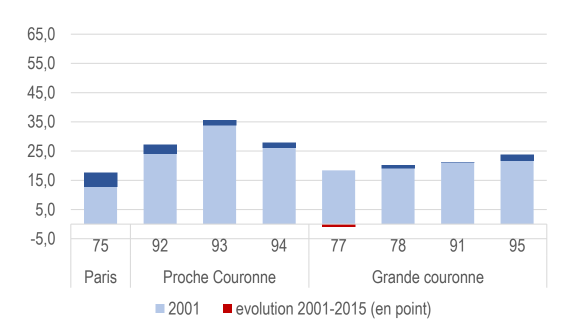
Part des ménages propriétaires



Part des ménages locataires du privé



Part des ménages locataires du parc HLM-SEM



Source : Filocom 2001 et 2015

Les cadres préfèrent le centre

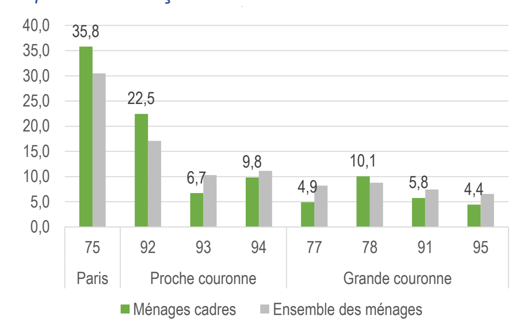
Les trois départements où la progression des ménages cadres est nettement supérieure à la moyenne régionale (3,7 points) se situent au centre : Paris (+6,9 points), les Hauts-de-Seine (+7,3 points) et le Val-de-Marne (+4,3 points). En dépit de leur faible présence en Seine-Saint-Denis, leur part y progresse un peu plus qu'en grande couronne. Cette évolution témoigne certes d'effets de gentrification qui restent très localisés dans ce département, mais elle masque aussi, en grande couronne, le passage à la retraite de nombreux cadres. Si l'on prend en compte l'ancienne catégorie sociale des retraités, la position de la Seine-Saint-Denis rétrograde nettement en deçà de celle des Yvelines. En Seine-Saint-Denis et dans les trois autres départements de grande couronne, la part des ménages dont la personne de référence est cadre ou anciennement cadre augmente beaucoup moins que dans les autres départements et en deçà de la moyenne régionale (fig 39). Leur présence se renforce très nettement à Paris et dans les Hauts-de-Seine et de façon plus modérée dans le Val-de-Marne. En 1999 comme en 2015, ces trois départements rassemblent 60 % des ménages cadres ou qui l'ont été. Ils ont accueilli seulement 32 % de la croissance des ménages franciliens entre 1999 et 2015 mais 60 % de l'évolution des ménages cadres ou anciennement cadres.

L'analyse des profils sociaux des emménagés récents (5 ans ou moins) atteste bien d'une progression du poids des cadres dans tous les départements du centre et d'un recul parmi les emménagés récents en grande couronne (fig 40). C'est à Paris et les Hauts-de-Seine que la progression est la plus nette, attestant d'une sélectivité sociale de plus en plus forte à l'accès de ces deux départements. Ils accueillent 57,7% des ménages cadres emménagés depuis moins de 5 ans en Ile-de-France, en 2008 comme en 2015, en dépit de la baisse de leur poids démographique. Comparativement, la Seine-Saint-Denis draine 5,7 % de ces ménages cadres mobiles sur les 5 dernières années en 2015, à peine plus qu'en 2008 (5 %).

Les nouveaux ménages peuvent être des résidents antérieurs du département ou des ménages venus d'un autre département ou de l'étranger. La mobilité interne reflète les caractéristiques des ménages résidents, la mobilité venant de l'extérieur reflète davantage le pouvoir d'attractivité du département, que ce soit en termes d'aménités urbaines et de cadre de vie, d'environnement social, de caractéristiques du parc ou d'emploi. Si l'on restreint le champ aux ménages qui n'habitaient pas le département un

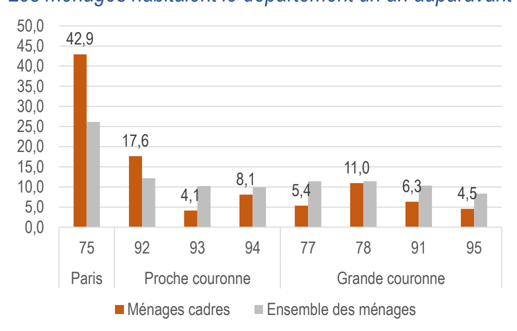
Fig 45. **Mobilité résidentielle et lieu de résidence antérieure :** *Profil des ménages arrivés* ***depuis un an***

Les ménages résidaient à l'étranger ou dans un autre département français un an avant



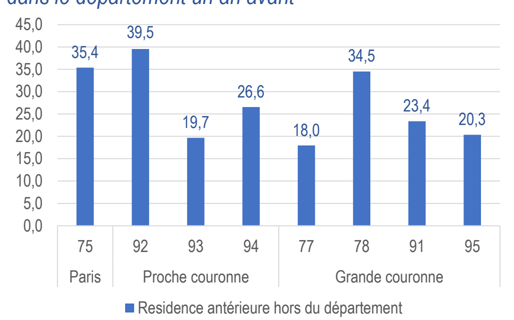
Note de lecture : Paris a accueilli 30,5 % des ménages qui se sont installés dans la région et qui ont changé de département ou qui viennent de l'étranger (gris). Si l'on s'intéresse aux seuls ménages cadres (vert), ce sont 35,8 % des ménages qui ont choisi Paris. Les barres vertes/grises donnent la distribution entre les départements (total égal à 100).

Les ménages habitaient le département un an auparavant



Note de lecture : Parmi tous les ménages franciliens qui ont déménagé au sein de leur département, 26,1 % ont bougé au sein de la capitale (gris). Si l'on s'intéresse aux seuls ménages cadres, les ménages mobiles parisiens constituent 42,9 % des ménages mobiles franciliens (orangé).

Part des cadres parmi les ménages qui ne résidaient pas dans le département un an avant



Note de lecture : 35,4 % des ménages qui ne résidaient pas à Paris un an auparavant ont une personne de référence cadre.

Source : Insee, recensement de 2015

an auparavant, la Seine-Saint-Denis accueille seulement 6,7 % des ménages cadres mobiles ayant changé de département au sein de la région ou vivant en province ou à l'étranger un an auparavant (fig 44). C'est moins que sa part dans l'accueil de tous les ménages mobiles qui ne résidaient pas dans le département un an auparavant (10,3 %). Paris, les Hauts-de-Seine, et dans une moindre mesure les Yvelines, sont les seuls départements franciliens où la part des cadres mobiles s'y installant excède la part de l'ensemble des ménages qui y viennent. La modification du questionnaire du recensement ne permet pas de mesurer cette évolution sur moyenne période[23].

Si l'on mesure l'attractivité de la Seine-Saint-Denis à l'aune du pourcentage de ménages cadres parmi les ménages qui sont venus s'y installer et qui ne résidaient pas dans le département un an avant – un sur cinq –, son degré d'attractivité est voisin des départements de grande couronne (hors Yvelines). Les cadres constituent 18 % des nouveaux arrivants en Seine-et-Marne, 20 % dans le Val d'Oise, 23 % en Essonne. A l'opposé, ce sont les Hauts-de-Seine qui drainent le plus de cadres parmi les ménages venus d'un autre département ou de l'étranger (40 %), devant Paris et les Yvelines (35 %). Le Val-de-Marne est en situation intermédiaire (27 %).

Les immigrés toujours plus nombreux en Seine-Saint-Denis

La région est aussi le siège d'une redistribution de la population immigrée sur son territoire[24]. Depuis 1999, c'est en Seine-Saint-Denis qu'elle a le plus progressé (+7,9 points), bien au-delà les évolutions de ses deux voisins plus aisés, Paris (+2,2 points) et les Hauts-de-Seine (+3,4 points), pour une moyenne régionale de +4.3 points (fig 42a). La Seine-Saint-Denis a canalisé le quart de la croissance des immigrés en Ile-de-France depuis 1999, plus que Paris et les Hauts-de-Seine réunis (21 %).

L'analyse des mobilités résidentielles confirme ces évolutions. La part des personnes de référence nées à l'étranger parmi les emménagés récents (moins de 5 ans) augmente partout sauf à Paris (fig 42b). C'est dans le Val d'Oise (+4,7 points) et en Seine-Saint-Denis (+4,6) qu'elle a le plus progressé entre 2008 et 2015. Les personnes de référence nées à l'étranger constituent 48 % des emménagés récents en Seine-Saint-Denis, 32 % dans le Val d'Oise comme dans le Val-de-Marne.

Vieillissement et faible progression des cadres en grande couronne

Avec le vieillissement des ménages arrivés dans le périurbain dans les années quatre-vingt, la part des retraités s'est fortement accrue dans les départements de grande couronne (fig 46). C'est dans les Yvelines que cette progression est la plus marquée : + 5,1 points entre 1999 et 2015, pour un peu moins de 4 points dans les autres départements de grande couronne. A l'inverse, leur part est stable au cœur de la région et augmente légèrement dans le Val-de-Marne.

Ce vieillissement a de fortes répercussions sur les structures familiales, avec notamment une très forte baisse des familles avec enfants, deux fois plus importante qu'en moyenne dans la région, et une hausse des personnes seules (fig 48). On note aussi une hausse des familles monoparentales, comme dans tous les autres départements franciliens, liée à l'instabilité croissante des unions.

A l'exception des Yvelines, la part des ménages dont la personne de référence est cadre reste nettement en deçà de la moyenne régionale, sans effet de rattrapage depuis 1999. Elle atteint 17,8 % dans l'Essonne, 14,8 % dans le Val d'Oise, 13,6 % en Seine-et-Marne en 2015, pour une moyenne régionale de 22,1 %. Compte tenu des nombreux passages à la retraite, l'évolution sociale est mieux appréhendée en considérant aussi l'ancienne catégorie sociale des retraités (fig 39). Le constat reste le même : la part des ménages cadres ou anciennement cadres y progresse nettement plus faiblement qu'en moyenne dans la région, de +2,5 à +2,7 points contre +4,7 points en moyenne. La hausse dans les Yvelines est proche de la moyenne régionale (+4,3 points). On note une légère progression des ménages dont la personne de référence est employée ou anciennement employée, surtout en Seine-et-Marne (+2,3 points).

La mobilité des ménages atteste d'une baisse modérée des arrivées de ménages dont la personne de référence est cadre dans tous les départements de grande couronne, y compris les Yvelines, entre 2008 et 2015. La Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val d'Oise ont accueilli 27,3 % des ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 5 ans en Ile-de-France en 2015, mais seulement 16,6 % des ménages cadres mobiles. En 2008, ces proportions étaient

---

[23] Depuis le recensement de 2011, le lieu de résidence antérieur est renseigné un an avant, de 2006 à 2010 il est renseigné 5 ans auparavant, et jusqu'en 1999, c'est le lieu de résidence au recensement précédent.

[24] Boussad N, Couleaud N, Sagot M, Une population immigrée davantage répartie sur le territoire régional, Note rapide IAU-Idf n°759, octobre 2017

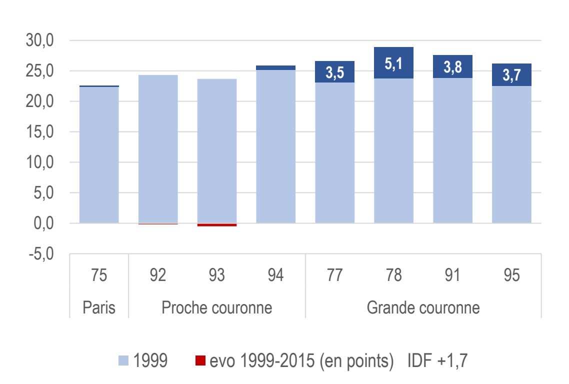
respectivement de 26,5 % et 17 %. Ces trois départements ont donc accueilli un peu plus de ménages mobiles en 2015 mais un peu moins de ménages mobiles « cadres ».

Exception faite des Yvelines, la grande couronne conforte, ainsi, sa position dans l'accueil des ménages aux revenus moyens, relevant des déciles intermédiaires, notamment la Seine-et-Marne où la part des plus pauvres tend à baisser (fig 37). En Essonne et dans le Val d'Oise, c'est la part des plus aisés qui s'atténue. On assiste ainsi à une légère redistribution des classes moyennes de Paris et la proche couronne vers la grande couronne. En 2015, 46,7 % des ménages franciliens relevant des déciles 4 à 7 vivent en grande couronne, contre 43,7 % en 2001, soit 3 points de plus. Sur la même période la part des ménages franciliens résidant en grande couronne a aussi augmenté mais deux fois moins (+1,6 point) passant de 39,5 % en 2001 à 41,1 % en 2015.

La grande couronne, où le parc en propriété est prépondérant, accueille traditionnellement moins d'immigrés. Le mouvement de périurbanisation, et les politiques d'aide à l'accession à la propriété ont permis à nombre de classes moyennes de quitter le parc social de banlieue. Au même moment l'autorisation du regroupement familial a permis aux ménages immigrés d'y entrer. On observe toutefois des progressions importantes de population immigrée dans deux départements de grande couronne : l'Essonne (secteur Evry-Grigny jusqu'à Massy) et le Val d'Oise (sur sa frange est notamment). La part de la population immigrée dans le Val d'Oise (18,9 %) est du même ordre qu'à Paris (20,4 %) et dans le Val-de-Marne (20,7 %). C'est dans les Yvelines (13,7 %) et la Seine-et-Marne (13,2 %) qu'elle reste la plus faible.

Fig 46. Evolution des **catégories sociales** des personnes de référence des ménages inactives 1999-2015

Retraités (%)



Autres inactifs (%)

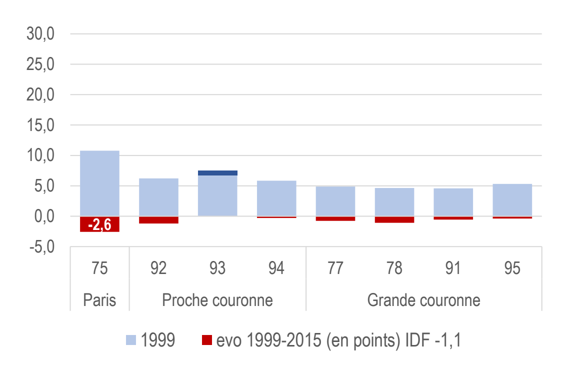
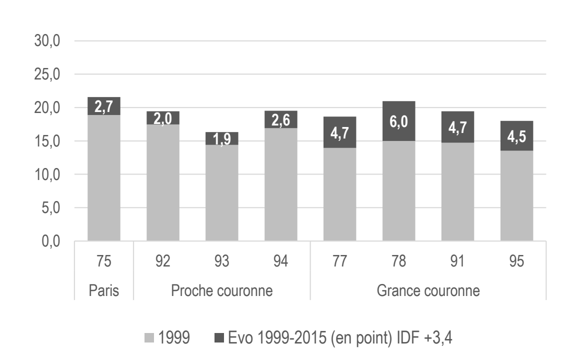


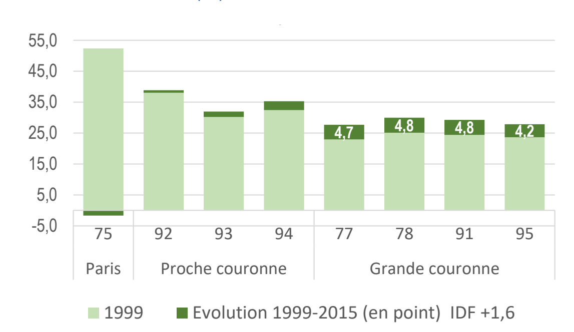
Fig 47. Evolution des **Franciliens de 60 ans et +** (%) 1999-2015



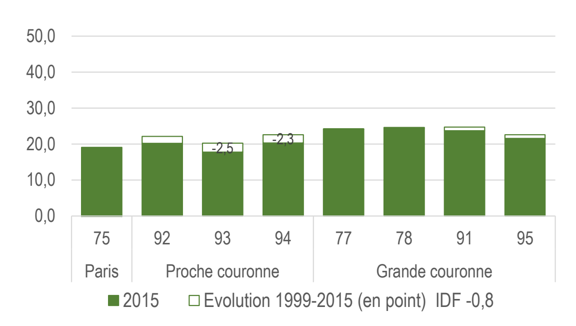
Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

Fig 48. Evolution des **types de ménage**
1999-2015

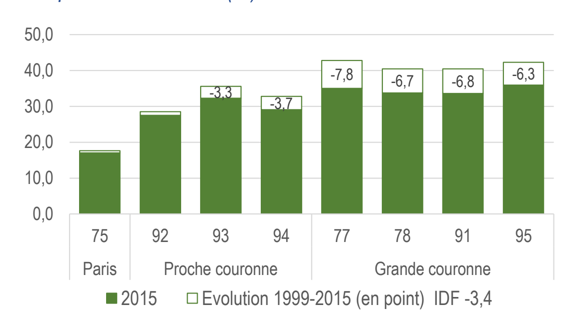
Personnes seules (%)



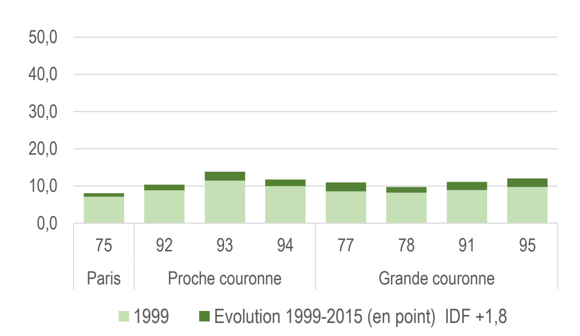
Couples sans enfants (%)



Couples avec enfants (%)



Familles monoparentales (%)



Source : Insee, recensements de 1999 et 2015

Conclusion

L'étude a permis de conforter des points saillants de la géographie sociale de l'Ile-de-France :

- Une forte polarisation entre territoires très aisés (centre-ouest) et territoires très pauvres (banlieue nord), qui sont très proches géographiquement ;
- Une plus forte concentration des ménages « très riches » que des ménages « très pauvres » sur le territoire ;
- Une différenciation sociale reposant sur la structure du parc par statut d'occupation, mais plus encore sur le marché immobilier qui reflète le marquage social des ménages les plus aisés ;
- Une pauvreté peu présente en grande couronne et qui s'y concentre surtout dans le parc social des agglomérations secondaires ;
- L'importance des espaces mixtes, où se mélangent les différentes catégories sociales, avec un profil de revenu proche de la moyenne régionale, où l'on retrouve des arrondissements de l'est de Paris, et des communes urbaines situées dans l'agglomération de Paris. Un tiers des ménages y vivent.
- L'hétérogénéité des espaces dits « centraux » ou de « banlieue » ou du « péri-urbain », où la différenciation selon l'éloignement à Notre-Dame ou le cadran continue à œuvrer ;

L'analyse infra-communale montre aussi :

- La grande homogénéité des quartiers des communes les plus aisées et des communes les plus pauvres, avec notamment la diffusion de la pauvreté dans tous les types de parc des communes très pauvres ;
- L'hétérogénéité des quartiers de plusieurs communes situées à l'interface des secteurs aisés et des secteurs pauvres ;
- Le rôle du parc social dans le maintien de ménages pauvres à modestes dans des communes ou arrondissements du centre où les propriétaires sont plutôt aisés, et qui contribue à la « mixité » globale de la population de ces espaces ;

L'analyse des évolutions 2001-2015 atteste, en premier lieu, dans un contexte de montée des inégalités entre communes et quartiers, d'un renforcement des contrastes entre secteurs extrêmes avec une polarisation toujours plus marquée entre secteurs aisés et secteurs pauvres au cœur de l'agglomération. Les écarts de revenu continuent de se creuser au cœur de l'agglomération. On assiste d'une part, à une consolidation des espaces aisés par enrichissement et diffusion de la richesse dans les territoires limitrophes un peu moins aisés, et d'autre part, à une paupérisation absolue de secteurs urbains entiers. Dans 44 des communes parmi les plus pauvres de la région, où vivent 15 % des Franciliens, le revenu médian en euros constants a baissé entre 2001 et 2015. Les cadres sont toujours aussi peu nombreux à s'y installer. Ils continuent à canaliser la progression des ménages immigrés en Ile-de-France. La concentration d'actifs peu qualifiés, souvent immigrés, plus exposés à la montée du chômage et aux emplois précaires, et l'augmentation des familles monoparentales (en lien avec l'importance du parc social) contribuent à la stigmatisation et à la détérioration des situations financières des résidents.

L'étude a permis de pointer quelques trajectoires de rattrapage de communes pauvres où le revenu médian des ménages progresse davantage qu'en moyenne dans la région. Elles sont pour la plupart situées en grande couronne où la disponibilité foncière, la construction et les choix des types de logements nouvellement offerts sont des leviers forts de transformation sociale. On y trouve des communes en programme ANRU comme Meaux, Persan ou Mantes-la-Jolie. La massification de la pauvreté dans certains territoires de banlieue et la faiblesse des surfaces urbanisables y rendent la transformation sociale plus difficile. La proximité des secteurs valorisés du centre est alors un élément déterminant du changement social comme le montre les exemples de Clichy (92), Saint-Ouen (93) ou Alfortville (94).

La période 2000-2015 est aussi marquée par une forte valorisation de la centralité parisienne par les cadres, qui s'implantent de plus en plus dans les secteurs mixtes centraux et certains quartiers de communes pauvres proches de Paris. La présence des cadres s'accroît nettement dans un quadrilatère qui part du secteur de Sartrouville à l'ouest des Hauts-de-Seine et s'étend jusqu'aux boucles de la Marne à l'est en couvrant Paris et les communes à proximité de la capitale. Les ménages très aisés étendent leur territoire en investissant des quartiers mixtes voisins qui s'embourgeoisent nettement. L'enchérissement des prix de l'immobilier et des loyers y exclue progressivement les catégories modestes du parc locatif privé ou en propriété. La part des cadres parmi les nouveaux arrivants est nettement plus

élevée que celle des résidents. Cette valorisation du centre s'accompagne de phénomènes de gentrification dans des secteurs mixtes moins aisés comme le quart nord-est de Paris, Les Lilas, Colombes, Malakoff ou Maisons-Alfort. Elle touche aussi des quartiers de communes plus modestes, voire pauvres, qui jouxtent Paris, comme Clichy, Saint-Ouen, Montreuil ou un peu plus éloignées comme Nanterre, Alfortville. Dans quelques communes pauvres, la gentrification de quartiers proches de Paris va à l'encontre de la trajectoire globale de la commune qui se paupérise (Pantin, Bagnolet, Romainville, Le Pré-Saint-Gervais, Bagneux, Villejuif). La pauvreté n'y recule pas en raison d'un parc social très important, mais les classes moyennes sont progressivement remplacées par des plus aisées. Ces évolutions s'accompagnent d'une accentuation des contrastes entre quartiers qui se gentrifient et ceux qui concentrent des logements sociaux ou de faible qualité.

A l'inverse, à l'interface de secteurs aisés (sud des Hauts-de-Seine) et très modestes (sud-ouest du Val-de-Marne), certaines communes se situent sur des trajectoires que l'on peut qualifier de globalement « descendantes ». C'est de cas de l'Haÿ-les-Roses, Chevilly-Larue ou Fresnes. La part des cadres qui s'y installent tend à diminuer. Mais ces évolutions communales masquent une forte hétérogénéité des dynamiques sociales infra-communales.

Dans les espaces mixtes un peu plus éloignés du centre, de 15 à 30 km de Notre-Dame, situés entre les territoires modestes à pauvres du centre et la couronne périurbaine (hors cadran ouest), les niveaux de vie des résidents évoluent plus faiblement qu'en moyenne dans la région. Ils sont délaissés par les populations très aisées au profit des classes modestes et moyennes. Certaines communes orientent la construction vers davantage de locatifs. La part des cadres dans les arrivées récentes tend à baisser, à l'exception de communes comme Massy (où les revenus augmentent plus rapidement qu'en moyenne dans la région), Wissous, ou quelques communes pavillonnaires comme Juvisy-sur-Orge ou Savigny-sur-Orge.
Au-delà, les évolutions dans le périmètre des anciennes villes nouvelles apparaissent très contrastées, témoignant de l'hétérogénéité croissante des territoires et des choix d'urbanisation.
A la périphérie, les espaces péri-urbains (hors Yvelines) renforcent leur caractère « moyen ». Les cadres sont un peu moins nombreux à s'y installer, témoignant, à la fois d'un recentrage de la construction en Ile-de-France, et d'une orientation de la construction vers un peu plus de locatif, dans un souci de diversification des types de logements offerts pour répondre aux trajectoires résidentielles des ménages.

Les évolutions des statuts d'occupation sur les dynamiques sociales ne sont pas univoques. La propriété augmente davantage dans les secteurs aisés contribuant ainsi à renforcer le pôle aisé. Dans le même temps, les secteurs aisés prennent une part plus importante dans l'accueil des logements sociaux – mais les loyers pratiqués sont plus élevés qu'ailleurs et ressortent pour les 2/3 de financement PLS ou PLI. Ces évolutions tant du parc social que de la propriété se font en grande partie par acquisition-transformation du parc locatif privé qui voit sa part diminuer dans ces secteurs. Dans les secteurs pauvres, le volume de mises en service de logements sociaux a fortement diminué, et notamment les logements à faibles loyers (PLAI-PLUS). Le logement social reste, toutefois le moteur de l'évolution du parc de logements, notamment dans le secteur le plus pauvre. Dans les communes pauvres plus périphériques, la diversification de l'offre de logement conduit à une baisse de la pauvreté. Et comme il a été noté précédemment, la proximité de communes très aisées facilite la transformation du parc existant et une diversification de l'offre de logements. Enfin, les secteurs périphériques tendent globalement à diversifier l'offre de logement pour faciliter la trajectoire résidentielle des ménages en offrant un peu plus de logements locatifs privés, voire sociaux dans les secteurs les plus proches de l'agglomération centrale. Compte tenu du prix moins élevés du foncier, ils contribuent plus que le passé à accueillir les ménages franciliens les plus modestes.

L'étude a aussi permis de mesurer l'impact des évolutions démographiques sur les ressources des ménages : la hausse des personnes à charge contribue à baisser les niveaux de vie dans nombre de communes pauvres ; le vieillissement et de la baisse concomitante de la taille des ménages avec le départ des enfants participe, à l'inverse, de l'amélioration des situations dans le périurbain et les communes de villes nouvelles qui se sont urbanisées dans les années soixante-dix et quatre-vingt.

A l'instar des travaux réalisés dans l'Est parisien[25], les résultats de ce travail mériteraient d'être complétés par une analyse plus approfondie des inscriptions dans l'espace des trajectoires résidentielles en rapprochant lieu d'origine, lieu de destination, les données sociales du ménage (catégorie sociale, origine) et le statut d'occupation du nouveau logement pour mieux saisir les dynamiques de recomposition spatiale.

[25] Anne Clerval et Matthieu Delage (Dr*), Vivre à l'est de Paris, Inégalités, mobilités et recompositions sociales*, Les éditions L'œil d'Or, 2019



L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
EST UNE ASSOCIATION LOI DE 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49